DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

Finansal Durum Tabloları		1
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları		2
Özkaynaklar Değişim Tabloları		3
Nakit Akış Tabloları		4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar		5-58
Not 1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-6
Not 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-27
Not 3	Diğer İşletmelerdeki Paylar	28
Not 4	Nakit ve Nakit Benzerleri	29
Not 5	İlişkili Taraf Açıklamaları	29-32
Not 6	Ticari Alacak ve Borçlar	32
Not 7	Finansal Borçlar	33
Not 8	Diğer Alacaklar ve Borçlar	34-35
Not 9	Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	35
Not 10	Stoklar	36
Not 11	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	36-37
Not 12	Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	37
Not 13	Kullanım Hakkı Varlıkları	38
Not 14	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	38
Not 15	Maddi Duran Varlıklar	39
Not 16	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	39-40
Not 17	Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	40-42
Not 18	Karşılıklar	42
Not 19	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	43
Not 20	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	43
Not 21	Özkaynaklar	43-45
Not 22	Hasılat ve Satışların Maliyeti	46
Not 23	Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	46-47
Not 24	Niteliklerine Göre Giderler	47
Not 25	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	47-48
Not 26	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	48
Not 27	Finansman Gelirleri, Giderleri	49
Not 28	Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	49-50
Not 29	Pay Başına Kazanç	51
Not 30	Finansal Araçlar	51
Not 31	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	51-56
Not 32	Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	56-57
Not 33	Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar	58
Not 34	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	58

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* Geçmiş Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	602,109,744	1,751,576,861
Diğer Alacaklar	8	437,677,461	460,644,782
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*5*	*2,815,630*	*20,085,842*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*434,861,831*	*440,558,940*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	4,772,765,571	5,973,339,617
Stoklar	10	2,150,062,194	1,828,598,542
Peşin Ödenmiş Giderler	11	3,950,111,110	2,929,879,488
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*5*	3,789,777,940	*2,777,435,037*
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*11*	*160,333,170*	*152,444,451*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	12,633,411	16,748,663
Diğer Dönen Varlıklar	20	569,790,907	885,664,127
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**12,495,150,398**	**13,846,452,080**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	8	184,382,921	613,033,927
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	24,363,947,797	23,607,033,482
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	12,971,960	25,045,244
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	360,850,825	363,709,881
Maddi Duran Varlıklar	15	56,254,642	68,645,926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	21,322,539	25,475,772
Şerefiye	*16.1*	*15,638,730*	*15,638,730*
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*16.2*	*5,683,809*	*9,837,042*
Peşin Ödenmiş Giderler	11	37,455,576	33,785,578
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	485,682,140	522,477,243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**25,522,868,400**	**25,259,207,053**
TOPLAM VARLIKLAR		**38,018,018,798**	**39,105,659,133**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	4,210,735	12,172,501
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1,416,249,769	1,818,346,444
Ticari Borçlar	6	82,585,500	81,405,602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	13,733,392	13,033,214
Diğer Borçlar	8	84,096,131	59,089,709
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*5*	*51,593,323*	*40,752,278*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*32,502,808*	*18,337,431*
Ertelenmiş Gelirler	11	3,222,173,612	4,001,076,750
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	91,001,691	122,036,984
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**4,914,050,830**	**6,107,161,204**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1,168,379,985	1,809,416,804
Diğer Borçlar	8	1,898,677,052	1,549,652,358
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*5*	*1,894,647,600*	*1,544,643,050*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*4,029,452*	*5,009,308*
Ertelenmiş Gelirler	11	6,573,894,334	6,682,692,837
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	10,516,807	8,234,979
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*18*	*10,516,807*	*8,234,979*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	5,089,383,176	4,701,600,607
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**14,740,851,354**	**14,751,597,585**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	21.1	2,650,000,000	2,650,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	21.2	3,952,185,532	3,952,185,532
Geri Alınmış Paylar (-)	21.3	(27,270,176)	(25,100,644)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21.4	808,335,724	808,335,724
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.5	(234,229)	(231,901)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*21.5.1*	*(234,229)*	*(231,901)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		186,302,993	184,133,461
Yasal Yedekler	*21.6*	*186,302,993*	*184,133,461*
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21.7	10,675,408,640	9,380,189,984
Net Dönem Karı/Zararı		118,388,130	1,297,388,188
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**18,363,116,614**	**18,246,900,344**
TOPLAM KAYNAKLAR		**38,018,018,798**	**39,105,659,133**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.2026-30.09.2026	Geçmiş Dönem 01.01.2025-30.09.2025	Cari Dönem 01.07.2026-30.09.2026	Geçmiş Dönem 01.07.2025-30.09.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22.1	5,854,003,485	7,176,880,900	815,212,729	2,479,800,668
Satışların Maliyeti (-)	22.2	(1,108,622,594)	(1,549,380,348)	(125,814,029)	(479,561,932)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		**4,745,380,891**	**5,627,500,552**	**689,398,700**	**2,000,238,736**
BRÜT KAR/ZARAR		**4,745,380,891**	**5,627,500,552**	**689,398,700**	**2,000,238,736**
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.1	(166,909,711)	(178,499,905)	(52,544,939)	(58,102,889)
Pazarlama Giderleri (-)	23.2	(217,741,018)	(156,501,571)	(54,620,102)	(45,750,363)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	18,231,838	21,838,949	(1,559,337)	3,055,627
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25.2	(8,941,390)	(87,643,904)	(724,392)	(4,028,487)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**4,370,020,610**	**5,226,694,121**	**579,949,930**	**1,895,412,624**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	8,232,291	7,269,024	3,296,063	2,557,651
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26.2	(3,136,369)	(3,314,510)	(953,021)	(1,408,473)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**4,375,116,532**	**5,230,648,635**	**582,292,972**	**1,896,561,802**
Finansman Gelirleri	27.1	470,343,872	598,422,595	129,586,653	202,644,750
Finansman Giderleri (-)	27.2	(637,883,513)	(686,175,261)	(238,283,273)	(289,448,120)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(3,664,610,312)	(3,313,645,675)	(846,721,350)	(1,094,139,131)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**542,966,579**	**1,829,250,294**	**(373,124,998)**	**715,619,301**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**(424,578,449)**	**(519,007,370)**	**66,857,300**	**(249,638,454)**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(424,578,449)	(519,007,370)	66,857,300	(249,638,454)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**118,388,130**	**1,310,242,924**	**(306,267,698)**	**465,980,847**
DÖNEM KARI/ZARARI		**118,388,130**	**1,310,242,924**	**(306,267,698)**	**465,980,847**
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	0.04	0.49		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(2,328)**	**(114,276)**	**118,949**	**59,425**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	(3,104)	(152,368)	158,598	79,233
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		**776**	**38,092**	**(39,649)**	**(19,808)**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	776	38,092	(39,649)	(19,808)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(2,328)**	**(114,276)**	**118,949**	**59,425**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**118,385,802**	**1,310,128,648**	**(306,148,749)**	**466,040,272**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	**Özkaynaklar**
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	**21.1**	**2,650,000,000**	**3,952,185,532**	**(12,216,021)**	**808,335,724**	**(212,209)**	**171,248,838**	**8,045,722,818**	**1,347,351,786**	**16,962,416,468**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1,347,351,786	(1,347,351,786)	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**(114,276)**	**-**	**-**	**1,310,242,924**	**1,310,128,648**
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	1,310,242,924	**1,310,242,924**
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(114,276)	-	-	-	**(114,276)**
Geri Alınmış Paylar		-	-	(13,445,777)	-	-	13,445,777	(13,445,777)	-	**(13,445,777)**
30.09.2025 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)		**2,650,000,000**	**3,952,185,532**	**(25,661,798)**	**808,335,724**	**(326,485)**	**184,694,615**	**9,379,628,827**	**1,310,242,924**	**18,259,099,339**
CARİ DÖNEM										
01.01.2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	**21.1**	**2,650,000,000**	**3,952,185,532**	**(25,100,644)**	**808,335,724**	**(231,901)**	**184,133,461**	**9,380,189,984**	**1,297,388,188**	**18,246,900,344**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1,297,388,188	(1,297,388,188)	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**(2,328)**	**-**	**-**	**118,388,130**	**118,385,802**
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	118,388,130	**118,388,130**
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(2,328)	-	-	-	**(2,328)**
Geri Alınmış Paylar (-)		-	-	(2,169,532)	-	-	2,169,532	(2,169,532)	-	**(2,169,532)**
30.09.2026 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)		**2,650,000,000**	**3,952,185,532**	**(27,270,176)**	**808,335,724**	**(234,229)**	**186,302,993**	**10,675,408,640**	**118,388,130**	**18,363,116,614**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.2026-30.09.2026	Geçmiş Dönem 01.01.2025-30.09.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(550,638,960)**	**(374,762,640)**
Dönem Karı (Zararı)		**118,388,130**	**1,310,242,924**
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		**118,388,130**	**1,310,242,924**
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**4,635,544,281**	**3,154,639,181**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	40,118,443	44,837,336
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		**277,313**	**(1,251,272)**
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		*276,150*	*(1,251,272)*
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		*1,163*	*-*
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		**(28,755,793)**	**(101,223,573)**
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*18-23*	*2,279,500*	*1,218,895*
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	*18*	*(31,035,293)*	*(102,442,468)*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		**(94,518,125)**	**13,329,004**
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		*(455,930,407)*	*(555,065,322)*
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		*361,951,160*	*566,886,692*
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	*25.2*	*5,435,214*	*6,264,465*
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	*25.1*	*(5,974,092)*	*(4,756,831)*
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	**28**	**424,577,672**	**518,969,274**
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Diğer Düzeltmeler		4,293,844,771	2,679,978,412
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(5,304,571,371)**	**(4,839,644,745)**
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	**10**	**(679,150,395)**	**(1,368,577,769)**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		**(1,218,545,966)**	**(1,882,924,512)**
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*(1,542,287,461)*	*(2,358,376,788)*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*8-11-20*	*323,741,495*	*475,452,276*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	**9**	**(5,342,469,403)**	**(3,968,006,850)**
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	**6**	**17,642,285**	**7,337,599**
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	**19**	**3,249,566**	**1,572,879**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		**1,914,702,542**	**2,370,953,908**
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*5*	*670,960,077*	*1,250,451,834*
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*8-11*	*1,243,742,465*	*1,120,502,074*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(550,638,960)**	**(374,762,640)**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(8,918,899)**	**(17,231,746)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		**-**	**1,454,823**
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	*15*	*-*	*1,454,823*
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		**(1,722,278)**	**(8,295,718)**
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*15*	*(1,440,775)*	*(369,524)*
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*17*	*(281,503)*	*(7,926,194)*
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	**13-14**	**(7,196,621)**	**(10,390,851)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(247,288,498)**	**609,985,352**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	**7**	(92,781,955)	723,001,917
Geri Alınmış Paylar (-)		(2,169,532)	(13,445,777)
Ödenen Faiz		(608,267,418)	(654,636,110)
Alınan Faiz		455,930,407	555,065,322
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		**(806,846,357)**	**217,990,966**
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(342,620,760)	(486,815,081)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		**(1,149,467,117)**	**(268,824,115)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**1,751,576,861**	**2,720,861,870**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**4**	**602,109,744**	**2,452,037,755**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Şirket") Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ticari ünvanı ile 1981 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü yapı inşaatı ve her çeşit gayrimenkul ticaretidir. Şirket'in ticari ünvanı 9 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirket, "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesi için 8 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, "Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesi için 16 Haziran 2022 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından satışa sunulan İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi'nde bulunan arsayı 19 Ekim 2022 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ile satın almıştır.

Şirket, Kocaeli İli Kartepe İlçesi'nde bulunan arsaları satın almak üzere arsa sahibi ile 9 Haziran 2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket arsa üzerinde geliştirileceği projeye ilişkin hasılatın %28'i arsa sahibine ödeyecektir.

Şirket, bağlı ortaklıkları olan Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi gerçekleştirmiş ve 20 Aralık 2022 tarihinde söz konusu işlem tescil edilmiştir. Bu birleşme kapsamında daha önce bağlı ortaklıklar nezdinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalanmış olan "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ile "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi Şirket bünyesine geçmiştir.

2026 yılı ilk dokuz aylık dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 101'dir. (31 Aralık 2025: 111)

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin hisselerini elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	905,284,477	984,784,426
Rafet Yılmaz	583,226,936	656,522,946
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	246,675,995
Diğer	914,812,592	762,016,633
	2,650,000,000	2,650,000,000

Şirket'in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 21'de bilgi verilmiştir.

Şirket'in Adresi:

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No:16 B Blok İç Kapı No: 8
Maltepe, İstanbul, Türkiye

İlişikteki mali tablolarda inşaat projelerini karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında taraflar arasında imzalanan müşterek yönetim anlaşmasıyla yürüten müşterek faaliyetlerine ait varlık, yükümlülük ve gelir giderlerini müşterek anlaşmadaki ortaklık yüzdeleri oranında hesap bazında finansal tablolara yansıtılan adi ortaklıkların faaliyet konusu, kuruluş tarihleri ve bulundukları yerler aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş yılı	Şirket'in merkezi	Faaliyet konusu
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	2015	İstanbul	İnşaat

Şirket'in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.-Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. *(Validebağ)*

Dap GM & Istlife Ortak Girişimi (Dap GM & Istlife), 2015 yılı Ekim ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin "İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir adi ortaklıktır.

Dap GM & Istlife'ın 30 Eylül 2026 tarihinde personeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

Dap GM & Istlife'in projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları
Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul'da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin yapımı 2021 yılında tamamlanmıştır. Proje 319 konut ve 47 ticari alandan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 71,558.54 metrekaredir.

Adresi:
Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları 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 Tebliğ'in 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Bununla birlikte finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren dönem ve yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	*Endeks*	*Düzeltme Katsayısı*
30 Eylül 2026	4,368.35	1.00000
31 Aralık 2025	3,513.87	1.24317
30 Eylül 2025	3,367.22	1.29732

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar ve borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in ve müşterek yönetime tabi işletmelerin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;
- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama ve Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması, mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak Yönetim tarafından bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla gelir tablosunda raporlanmaktadır.

2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.e. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- ***TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikler, finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü*:** Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal ve Yönetişim ("ESG") bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeler: KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Kendi için kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının ilk uygulaması - TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi; değişiklik: TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal araçlar, açıklamalar - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal araçlar - Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide finansal tablolar - "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit akış tablosu - Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

- 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.

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir. Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi. Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- TFRS 19 Yeni kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan bağlı ortaklıklar - Açıklamalar Standardı: Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır.

Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Bu standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayımlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayımlamıştır, özellikle:

-TFRS 18 Finansal tablolarda sunum ve açıklamalar;
-Tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
-Uluslararası Vergi Reformu - İkinci sütun model kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
-Değiştirilebilirliğin eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
-Finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

- ***TMS 21 Değişiklikler; yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrim:*** Nisan 2026'da KGK 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, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin fonksiyonel para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevrimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

- ***TFRS 20 Düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler;*** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

2.f. Müşterek Anlaşmalar

Müşterek anlaşma, iki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmadır.

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

i. Taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır,
ii. Sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi:

Müşterek faaliyetlere ilişkin payların muhasebeleştirilmesinde TFRS 12 kapsamında işletmenin diğer işletmelerdeki paylarının niteliği ile bunlara ilişkin riskler, işletmenin oy haklarının yarıdan fazlasına sahip olunmasına rağmen bu işletmelerdeki kontrol gücü ve söz konusu payların işletmenin finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına etkileri değerlendirilmiştir.

Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılattan kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini

ilgili TFRS'ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

İşletmenin, bir müşterek faaliyette pay edinmesi ve söz konusu müşterek faaliyet tarafından yürütülen faaliyetlerin *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*'nde tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda, söz konusu payın büyüklüğüne bağlı olarak; işletme TFRS 3'teki ve diğer TFRS'lerdeki işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin bu TFRS'de yer alan rehberle çelişmeyen tüm ilkeleri uygular ve işletme birleşmesiyle ilgili olarak diğer TFRS'lerin açıklanmasını istediği bilgileri açıklar. Bu hüküm, yürütülen faaliyetleri bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetin ilk payının ve ilâve paylarının ediniminde uygulanır.

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatlar ile üç ay ve daha kısa zamanda nakde çevrilebilir yatırım fonlarını içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal Araçlar

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme
"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir 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. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

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

Değer Düşüklüğü
Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağa dayalı finansal araçlar
Ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Diğer finansal yükümlülükler
Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlenir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı ömür (yıl)
Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-15

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri faydalı ömrü üzerinden ve aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst esasına göre ayrılmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemine göre maliyet eksi birikmiş amortisman değerleri ile gösterilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla 3-50 yıl arasında değişen faydalı ömürleri üzerinden amortismana tabi tutulmaktadır.

Şerefiye

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlenir. Değer düşüklüğü testi için, şerefiye Şirket'in birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır. Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür. Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez. İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı
Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca şimdiki zamana indirgenmiş değerini ifade eder.

Sosyal Güvenlik Primleri
Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal güvenlik primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Vergilendirme

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır.

Cari dönem vergi karşılığı
Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasalaşmış veya önemli ölçüde yasalaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması sırasında Yönetim'in, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu değerlerini, finansal durum tablosu dışı yükümlülüklere ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar
Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar
Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolara yansıtılmamakta, ekonomik fayda girişi muhtemel ise dipnotlarda açıklanmaktadır.

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Proje gelirleri
Taahhüt sözleşmelerinin özelliği gereği, proje işinin başlangıç ve bitiş tarihleri genellikle farklı mali dönemlere rastlamaktadır. Benzer niteliklere sahip ve yıllara yaygın olma özelliği taşıyan sözleşmelerin faturaları müşteriler ile yapılan teslimat planlarına göre ara dönemlerde veya sözleşme sonunda kesilebilmektedir. Şirket'in proje sözleşmelerinin önemli bir kısmı sabit fiyatlı sözleşmelerden oluşmaktadır. Yıllara sari bir proje sözleşmesinin sonucu güvenilir biçimde öngörülebiliyorsa, projeye ilişkin gelir ve maliyetler finansal durum tablosu tarihi itibarıyla sözleşmeye konu işin tamamlanma aşaması esas alınarak, gelir ve giderler olarak finansal tablolara yansıtılır.

Toplam sözleşme gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihinde bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

Yukarıda belirtilen koşulların tamamının gerçekleşmesi durumunda, yıllara sari sözleşmelerden elde edilen gelirler ve giderler finansal tablolara, projenin tamamlanma aşamasını esas alan tamamlanma yüzdesi yöntemi ile alınmaktadır. Yıllara sari sözleşme maliyetleri belli bir sözleşme ile doğrudan ilişkili maliyetler, genel olarak sözleşmeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve sözleşmeye yüklenebilecek olan maliyetler ve sözleşme hükümlerine göre özellikle müşteriye yüklenebilecek olan diğer maliyetlerden oluşur.

Proje sözleşmeleri olarak değerlendirilen sözleşmeler için belirlenen tamamlanma yüzdesi gerçekleşen proje maliyetlerinin bütçelenen maliyetleri oranı kullanılarak hesaplanmaktadır. Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel ise beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Eğer müşterilerin kabulü ile ilgili bir belirsizlik veya tamamlama yüzdesinin yapılan işlerin niteliğine bağlı olarak güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu ise o güne kadar oluşan telafi edilebilecek giderler oranında gelir kayıtlara alınmaktadır.

Gerçekleşen maliyetler ve kayıtlara alınan gelirler sözleşme bazında değerlendirilmektedir. Sözleşmeye dayalı olarak alınan avanslar "Alınan Sipariş Avansları" hesabında kısa ve uzun vade şeklinde takip edilmektedir. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilerden alacaklar, Şirket'in tamamlanma yüzdesine göre hak kazandığı ancak müşteriye finansal tablo tarihi itibarıyla faturalamadığı proje gelirlerinden oluşmaktadır. Proje sözleşmelerine ilişkin müşterilere borçlar, Şirket'in müşterilerine düzenlediği satış faturaları dahil olmak üzere faturası kesilmiş ileriki dönemlerde oluşacak maliyetlere karşılık gelen ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Tamamlanma yüzdesi yöntemine göre gelir hakedişi olduğunda ilgili dönemde bu faturalar kapsamlı kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları, finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir.

Faiz geliri
Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Takas İşlemleri

Bir veya birden fazla parasal olmayan varlık veya varlıklar, parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilebilir. Bu kapsamdaki bir parasal olmayan varlık kaleminin maliyeti takas işleminin ticari içerikten yoksun olması ve elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumları söz konusu olmadığı sürece takas ile finansal tablolara alınan varlığın gerçeğe uygun değeri ile kaydedilir. Şirket elden çıkarılan varlığı hemen finansal durum tablosu dışında bırakmıyorsa dahi, elde edilen kalem bu şekilde ölçülür.

Takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri tespit edilen parasal olmayan varlıkların muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan değer kazancı ile takasa konu edilen taşınmazların elden çıkarılmasından meydana gelen maliyetler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026		31.12.2025	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	48.8960	49.0920	42.8157	42.9873
EURO	55.5178	55.7403	50.2507	50.4520

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Şirket'in döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/(zarar) miktarı, dönem kar/(zararının) Şirket hisselerinin dönem sonundaki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse 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 bulunmuştur.

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
(i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
(ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
(iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması
(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 5).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi
Dap Holding Anonim Şirketi "Dap Holding" 2013 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Holding'in ana faaliyet konusu iştiraklerine ve bağlı ortaklıklarına yatırım organizasyonları ve finans danışmanlığı yapmak ve ilgili şirketlere yatırım alanı oluşturmaktır.

Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Atlantik Tesisat İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi "Yüzyıl", 1993 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Yüzyıl'ın ana faaliyet konusu Dap Yapı'ya taşeron sağlama hizmeti vermektir. Yüzyıl, 11 Aralık 2013 tarihinde ticari unvanını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi "Vipdap", 2011 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Vipdap'ın ana faaliyet konusu emlak, gıda ve turizmdir.

Vipdap, İstanbul'da otel işletmektedir. Vipdap, Kasım 2014'te Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Sözleşme gereğince, otellerin yönetimi Rotana'ya bırakılmış olup marka adı olarak "Rotana" kullanılacaktır. Otel inşaatları öncelikli olarak rezidans daireler şeklinde tasarlanmaktadır ve her bir dairenin farklı bir sahibi vardır. Vipdap, daireleri otel odası olarak kullanılan daire sahipleriyle kira sözleşmesi yapmaktadır.

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi
Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi ("Dap Emlak"), 2023 yılı Aralık ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi'nin ana faaliyet konusu her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak, gayrimenkul (arsa-arazi, bina, ev vs.) alımı satımı, kiralanması ve danışmanlığını yapmaktır.

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi
Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi "Kartal Marina" 2013 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Kartal Marina'nın faaliyet alanı; turizm yatırımları, turizm alanları ve limanların inşası ve bunların yönetimi ile kiralanmasıdır.

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi "Caasa" 2014 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Caasa'nın ana faaliyet konusu yönetim danışmanlığı ve alışveriş merkezi, rezidans, siteler, evler, oteller ve plazalar gibi her türden taşınmazın kiralanmasıdır.

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi "Dop Yapı" 2011 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dop Yapı İnşaat, gıda ve turizm alanlarında faaliyet göstermektedir.

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina AVM Adi Ortaklığı "İstmarina AVM", 2018 yılı Nisan ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. İstmarina AVM Kartal'da bulunan alışveriş merkezinin işletilmesi üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrolmuştur.

Master Life Tesis Yönetimi Anonim Şirketi
Master Life Tesis Yönetimi Anonim Şirketi "Master Life" 2021 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Master Life'ın ana faaliyet konusu site, iş merkezi gibi gayrimenkullere profesyonel yönetim hizmeti sağlamaktır.

Dap Yaşam Alanları Anonim Şirketi ve Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Adi Ortaklığı
Dap Yaşam Alanları Anonim Şirketi ve Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Adi Ortaklığı "Dop-Dap", 2015 yılında İstanbul'da Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmet Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Adi Ortaklığı'nın %60 - %40 oranıyla müşterek faaliyetleri olarak kurulmuştur. Dop-Dap'ın ana faaliyet konusu; yurt içinde ve yurt dışında her türlü resmi ve özel kuruluşlar ile ilgili mesken, apartman, toplu konut tesisleri, lojman, yüzme havuzu, kat karşılığı binalar yapmak ve kiraya vermektir.

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi
Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi "Dap&Yüzyıl", 2013 yılı Şubat ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap&Yüzyıl'ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İstmarina projesi 2018 yılı içerisinde tamamlanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl'ın uhdesindedir. Alışveriş Merkezinin işletilmesi "Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina AVM Adi Ortaklığı" tarafından yürütülmektedir.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınını elde etme hakkının olması,
c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
   i) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
   ii) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı
Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonuyla ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonuyla ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü
Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları
Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar
Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

b) Şirket - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması
Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Mali tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile ortaya çıkması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Proje gelirleri
Şirket yönetimi, projeler için gelir tahakkuku yönteminin belirlenmesi konusunda bazı değerlendirmeler yapmaktadır. Sözleşme muhasebesi ağırlıklı olarak Şirket tarafından inşaat faaliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturduğu özellikli projeler için kullanılmaktadır. Şirket tarafından yürütülen işin büyük bölümü müşteriler ile yıllara yayılan sözleşmeler kapsamında yapılmaktadır. Sözleşme muhasebesi, tahmini satış maliyeti yüzdelerinde gelişimi sağlayan, her sözleşme için toplam satış maliyetinin tahmin edilmesinden oluşan yargısal bir süreci içerir.

Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması
Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve sürekli müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Dava karşılığı
Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Müşterek faaliyetler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026		
	Şirket'in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025		
	Şirket'in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
Müşterek faaliyet	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait finansal tablolara ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	177,934,248	152,872,513	13,389,389	--	(33,935,176)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait finansal tablolara ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	218,991,246	186,807,689	13,389,389	--	(62,575,163)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	504,470	155,674
Banka - vadesiz mevduat	35,907,688	52,824,749
Banka - vadeli mevduat ile katılım hesabı (*)	19,407,669	134,716,797
Yatırım fonları (**)	546,174,012	1,563,802,590
Diğer hazır değerler	115,905	77,051
	602,109,744	1,751,576,861

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve katılım hesaplarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	19,407,669	116,826,629
Katılım hesabı	--	17,890,168
	19,407,669	134,716,797

(**) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Katılım fonları	546,174,012	1,563,802,590
	546,174,012	1,563,802,590

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	2,288,570	18,949,338
Rafet Yılmaz	46,000	1,087,554
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,375	48,950
Kartal Marina İşletmeleri A.Ş.	285,135	--
Dap Holding A.Ş.	156,550	--
	2,815,630	20,085,842

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	3,789,777,940	2,777,435,037
	3,789,777,940	2,777,435,037

(*) Söz konusu avanslar Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenmiş inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen inşaat avanslarından oluşmaktadır.

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	12,971,960	25,045,244
	12,971,960	25,045,244

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4,210,735	12,172,501
	4,210,735	12,172,501

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,235,591	12,724,188
Vipdap Emlak Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	26,013	29,542
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11,135,584	9,561,000
Dap Emlak Yatırım A.Ş.	28,265,650	16,037,622
Dap Yaşam Alanları A.Ş. ve Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Adi Ortaklığı	1,630,485	2,026,974
Master Life Tesis Yönetim A.Ş.	300,000	372,952
	51,593,323	40,752,278

Uzun vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	745,500,000	926,785,830
Rafet Yılmaz	1,149,147,600	617,857,220
	1,894,647,600	1,544,643,050

Şirket hakim ortaklarının sermaye artırımında kullanılmak üzere gönderdiği nakit tutarlardan oluşmaktadır.

e) Ortaklara gider tahakkukları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	90,148,637	112,070,395
	90,148,637	112,070,395

f) Personele borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	9,073,944	8,599,408
	9,073,944	8,599,408

ii) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:

a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,233,982,353	1,369,109,693
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3,184,782	2,803,389
Dap Emlak Yatırımları A.Ş.	11,855,614	10,329,236
Dop&Dap İş Ortaklığı	--	49,506
Vipdap Emlak Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,909	--
	1,249,024,658	1,382,291,824

iii) İlişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili diğer gelir ve giderler:

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Yöneticilere ödenen ücretler	46,304,429	53,671,122
	46,304,429	53,671,122

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	85,079,593	84,478,786
Ticari borçların reeskontu (-)	(5,745,862)	(5,415,368)
Borç senetleri	3,480,000	2,362,030
Borç senetleri reeskontu (-)	(228,231)	(19,846)
	82,585,500	81,405,602

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla itibarıyla borç senetlerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
30 gün vadeli	--	2,362,030
61-90 gün arası vadeli	3,480,000	--
	3,480,000	2,362,030

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	1,416,249,769	1,818,346,444
Kullanım hakkı yükümlülükleri	4,210,735	12,172,501
	1,420,460,504	1,830,518,945

7.2 Uzun vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,168,379,985	1,809,416,804
	1,168,379,985	1,809,416,804

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içinde ödenecekler	1,416,249,769	1,818,346,444
2 yıl içinde ödenecekler	754,005,310	1,071,722,706
3 yıl içinde ödenecekler	292,483,029	519,798,210
4 yıl içinde ödenecekler	105,469,463	169,374,532
5 yıl içinde ödenecekler	16,422,183	48,521,356
	2,584,629,754	3,627,763,248

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içinde ödenecekler	4,210,735	12,172,501
	4,210,735	12,172,501

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili şirketlerden alacaklar	481,060	48,950
Ortaklardan alacaklar	2,334,570	20,036,892
Vergi alacakları	55,454,378	1,356,035
Proje hasılat KDV alacakları	280,138,471	348,260,718
Diğer alacaklar	99,268,982	90,942,187
	437,677,461	460,644,782

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1,888,649	802,048
Emlak Konut teminat alacakları (*)	25,561,019	477,342,637
Diğer alacaklar	156,933,253	134,889,242
	184,382,921	613,033,927

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ortaklara borçlar	10,235,591	12,724,188
İlişkili taraflara borçlar	41,357,732	28,028,090
Alınan depozito ve teminatlar	4,814,167	2,913,054
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	19,519,315	5,711,977
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	7,667,512	9,141,680
Diğer borçlar	501,814	570,720
	84,096,131	59,089,709

(*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ortaklara borçlar (*)	1,894,647,600	1,544,643,050
Alınan depozito ve teminatlar	4,029,452	5,009,308
	1,898,677,052	1,549,652,358

(*) Şirket hakim ortaklarının sermaye artırımında kullanılmak üzere gönderdiği nakit tutarlardan oluşmaktadır.

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
- Çekmeköy projesi	1,210,939,088	1,505,407,361
- Nişantaşı projesi	3,517,978,166	4,413,984,202
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)		
- Çekmeköy projesi	10,970,438	13,138,754
- Nişantaşı projesi	32,877,879	40,809,300
	4,772,765,571	5,973,339,617

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
- Ataşehir projesi	1,151,214,576	247,028,117
- Levent projesi	23,103,034,471	23,279,818,459
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)		
- Ataşehir projesi	41,225,709	3,009,647
- Levent projesi	68,473,041	77,177,259
	24,363,947,797	23,607,033,482

(*) Nişantaşı, Levent ve Ataşehir projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından doğan alacaklar üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 660,979,356 TL, T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 2,827,537,105 TL ve T. Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan krediler için 355,470,000 TL'lik temlik bulunmaktadır.

NOT 10 – STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsa stokları		
-405 Ada 112 Parsel	1,313,011,225	1,313,011,225
Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler (*)		
-Nişantaşı	674,138,564	346,781,316
-Levent	22,549,138	9,617,034
-Ataşehir	96,806,952	107,260,860
Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler (**)		
-Maşukiye	35,418,162	43,789,954
Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)		
-Validebağ	8,138,153	8,138,153
	2,150,062,194	1,828,598,542

(*) Söz konusu tutarlar Şirket'in Emlak Konut GYO A.Ş.'ye henüz hakedişi verilmemiş devam eden projelerine ilişkin maliyetlerinden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme ve diğer maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutarlar Şirket'in devam eden projelerine ilişkin maliyetlerden ve bu projelere ilişkin imalata henüz intikal etmemiş ilk madde malzeme ve diğer maliyetlerinden oluşmaktadır.

(***) Tamamlanan projelere ilişkin maliyetler henüz üçüncü taraflara satışı yapılmamış bağımsız bölümlerden (konut, ticari bölüm) oluşmaktadır.

Yapımı süren Nişantaşı Projesine ilişkin 355,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen inşaat avansları	51,795,267	53,376,723
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	3,789,777,940	2,777,435,037
Gelecek aylara ait diğer giderler	3,421,714	5,857,633
İş avansları	20,797,508	4,878,125
Gelir tahakkukları	83,465,107	86,842,654
Diğer peşin ödenmiş giderler	853,574	1,489,316
	3,950,111,110	2,929,879,488

(*) Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan inşaat yapım sözleşmesi kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen sabit kıymet avansları	29,508,226	29,508,226
Gelecek yıllara ait diğer giderler	7,947,350	4,277,352
	37,455,576	33,785,578

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	3,222,014,456	4,001,076,750
Alınan diğer avanslar	159,156	--
	3,222,173,612	4,001,076,750

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının, 1,213,372,930 TL'si Çekmeköy projesine, 2,008,641,526 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (**)	6,572,215,671	6,680,605,968
Alınan diğer avanslar	1,678,663	2,086,869
	6,573,894,334	6,682,692,837

(**) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 6,283,985,198 TL'si Levent projesine, 288,230,473 TL'si Ataşehir projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	12,633,411	16,748,663
	12,633,411	16,748,663

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	84,076,985	84,076,985
Girişler	10,390,850	10,390,850
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	94,467,835	94,467,835
Girişler	7,196,621	7,196,621
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	101,664,456	101,664,456
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	46,128,258	46,128,258
Girişler	23,294,333	23,294,333
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	69,422,591	69,422,591
Girişler	19,269,905	19,269,905
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	88,692,496	88,692,496
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	25,045,244	25,045,244
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	12,971,960	12,971,960

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arsa ve Binalar	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	370,567,158	370,567,158
Transfer	696,526	696,526
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	371,263,684	371,263,684
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	371,263,684	371,263,684
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	3,741,727	3,741,727
Girişler	3,812,076	3,812,076
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	7,553,803	7,553,803
Girişler	2,859,056	2,859,056
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	10,412,859	10,412,859
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	363,709,881	363,709,881
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	360,850,825	360,850,825

NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	14,452	55,976,742	90,562,282	--	146,553,476
Girişler	--	1,707,824	1,080,336	348,831	3,136,991
Çıkışlar	--	(2,442,605)	--	--	(2,442,605)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	14,452	55,241,961	91,642,618	348,831	147,247,862
Girişler	--	--	139,083	1,301,692	1,440,775
Çıkışlar	--	--	(7,400,025)	--	(7,400,025)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	14,452	55,241,961	84,381,676	1,650,523	141,288,612
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	8,549	16,330,528	42,900,811	--	59,239,888
Girişler	1,445	5,439,430	16,160,231	--	21,601,106
Çıkışlar	--	(2,239,058)	--	--	(2,239,058)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	9,994	19,530,900	59,061,042	--	78,601,936
Girişler	1,084	3,802,131	9,752,694	--	13,555,909
Çıkışlar	--	--	(7,123,875)	--	(7,123,875)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	11,078	23,333,031	61,689,861	--	85,033,970
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	4,458	35,711,061	32,581,576	348,831	68,645,926
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	3,374	31,908,930	22,691,815	1,650,523	56,254,642

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 25,778,060 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dap Nişantaşı	2,958,660	2,958,660
Dap Çekmeköy	12,680,070	12,680,070
	15,638,730	15,638,730

16.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	28,357,911	598,078	28,955,989
Girişler / (Çıkışlar)	--	--	--
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	28,357,911	598,078	28,955,989
Girişler	281,503	--	281,503
Çıkışlar	(5,998,880)	--	(5,998,880)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	22,640,534	598,078	23,238,612
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	11,374,814	598,078	11,972,892
Girişler	7,146,055	--	7,146,055
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	18,520,869	598,078	19,118,947
Girişler	4,433,573	--	4,433,573
Çıkışlar	(5,997,717)	--	(5,997,717)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	16,956,725	598,078	17,554,803
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	9,837,042	--	9,837,042
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	5,683,809	--	5,683,809

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	287,858
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	833,061,886
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	7,308,508
Ataşehir Belediyesi	TL	69,000,000
Vergi Dairesi	TL	402,000,000
Diğer	TL	1,865,811
		1,314,745,063

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	387,088,202
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	163,225,636
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	12,260,886
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	471,565,000
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	197,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	50,000,000
Dünya Katılım Bankası A.Ş.	TL	2,384,339
Akbank T.A.Ş.	TL	30,000,000
		1,314,745,063

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30.09.2026
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1,314,745,063
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin toplam tutarı	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
	1,314,745,063

17.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

Şirket, genel kredi sözleşmeleri ("GKS") kapsamında kendi tüzel kişiliği ve/veya bağlı ortaklıkları için ve ilişkili taraflara ilişkin kefalet/teminat senedi vermiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut nakit riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	Limit	Risk (Nakdi-Gayrinakdi)	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	17,596,500,000	3,678,066,732	17,879,000,000

(*) Söz konusu kefaletler Şirket'in imzaladığı genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından TRİ tablosuna dahil edilmemiş olup, ilgili sözleşmeler için ilişkili taraflar ile Şirket hakim ortakları Ziya ve Rafet Yılmaz'ın aynı tutarda müteselsil kefaletleri bulunmaktadır.

17.3 Doğrudan Borçlandırma Sistemi

Şirket, doğrudan borçlandırma sistemi kapsamında 350,000 TL'lik teminat vermiştir.

17.4 Devam eden davalar

Şirket'e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilmektedir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Şirket yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatindedir.

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gider tahakkukları	91,001,691	122,036,984
	91,001,691	122,036,984

Uzun vade

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	10,516,807	8,234,979
	10,516,807	8,234,979

Şirket, Türkiye'de mevcut İş Kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 73,730 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2025: 53,920 TL).

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-31.12.2025
Dönem başı itibarıyla karşılık	8,234,979	7,932,092
Parasal kazanç / (kayıp)	(1,610,820)	(1,872,079)
Faiz maliyeti	174,500	221,318
Dönem gideri	5,384,884	3,249,141
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,669,840)	(1,321,756)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	3,104	26,263
Dönem sonu itibarıyla karşılık	10,516,807	8,234,979

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	9,073,944	8,599,408
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4,659,448	4,433,806
	13,733,392	13,033,214

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	569,790,907	885,664,127
	569,790,907	885,664,127

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 2,650,000,000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 2,650,000,000 adet paya bölünmüştür.

	30.09.2026		31.12.2025	
Ortak adı	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	905,284,477	%34.1617	984,784,426	%37.1617
Rafet Yılmaz	583,226,936	%22.0086	656,522,946	%24.7745
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	%9.3085	246,675,995	%9.3085
Diğer	914,812,592	%34.5212	762,016,633	%28.7553
	2,650,000,000	%100	2,650,000,000	%100

21.2 Sermaye Düzeltme Farkları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sermaye enflasyon olumlu farkları	3,952,185,532	3,952,185,532
	3,952,185,532	3,952,185,532

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS 29 kapsamında düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ve iktisap ve birleşmeler kapsamındaki pay senedi ihraçlarının gerçeğe uygun değer farklarını içermektedir.

21.3 Geri Alınmış Paylar

Şirket'in, kendi paylarını yeniden edinmesi durumunda, bu paylar özkaynaktan düşülür. Bu payların geri alımından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarar tablosuna herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geri alınmış paylar (-)	(27,270,176)	(25,100,644)
	(27,270,176)	(25,100,644)

Şirket, 23 Aralık 2024 ile 30 Eylül 2026 tarihleri arasında 11,035,500 TL nominal değerli kendi payını iktisap etmiştir. 29 Eylül ile 30 Eylül 2026 tarihlerinde yapılan toplam 8,000,000 TL nominal değerli iktisap edilen paya ilişkin takas işlemi bilanço sonrasında gerçekleşmiştir.

21.4 Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	808,335,724	808,335,724
	808,335,724	808,335,724

21.5 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

21.5.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(234,229)	(231,901)
	(234,229)	(231,901)

21.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	159,032,817	159,032,817
Geri alınan paylar tebliği uyarınca yasal yedekler (*)	27,270,176	25,100,644
	186,302,993	184,133,461

(*) Şirket, SPK'nın II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin 20. maddesi uyarınca, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, 27,270,176 TL'yi "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" hesabında takip etmektedir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

21.7 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Dönem net karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemde gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir.

Kar Dağıtımı
Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kar üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesaplarının tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları kapsamında 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	***Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolar***	***TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar***	***Geçmiş yıl kar / (zararı)'nda izlenen fark***
Sermaye	5,977,135,392	6,602,185,532	(625,050,140)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	371,624,121	808,335,724	(436,711,603)
Yasal yedekler	144,539,006	186,302,993	(41,763,987)

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Proje Gelirleri				
-Ataşehir Proje Gelirleri	1,004,959,629	--	517,847,832	--
-Nişantaşı Proje Gelirleri	--	1,313,011,225	--	--
-Levent Proje Gelirleri	4,849,043,856	5,863,869,675	297,364,897	2,479,800,668
	5,854,003,485	7,176,880,900	815,212,729	2,479,800,668

22.2 Satışların Maliyeti

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Proje Satış Maliyetleri				
-Ataşehir Proje Maliyetleri	225,805,584	--	117,764,139	--
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	--	279,841,835	--	--
-Levent Proje Maliyetleri	882,817,010	1,269,538,513	8,049,890	479,561,932
	1,108,622,594	1,549,380,348	125,814,029	479,561,932

Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Levent Projesine ilişkin 1,854,295,133 TL, Ataşehir projesine ilişkin 1,600,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

23.1 Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Personel giderleri	76,872,680	81,913,744	25,898,302	34,849,626
İhale, mimarlık, danışmanlık ve yazılım giderleri	23,663,797	6,515,761	12,653,100	2,775,557
Kira giderleri	5,984,985	14,822,146	1,076,899	1,225,298
Amortisman giderleri	29,951,160	35,487,811	8,725,735	12,522,887
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	5,384,884	3,680,135	(480,273)	1,635,564
Bağış giderleri	3,603,175	3,000,002	349,153	--
Yemek, temizlik ve güvenlik giderleri	2,105,494	3,081,430	--	363,301
Diğer giderler	19,343,536	29,998,876	4,322,023	4,730,656
	166,909,711	178,499,905	52,544,939	58,102,889

23.2 Pazarlama giderleri

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Personel giderleri	63,544,085	59,277,033	21,715,283	14,924,924
Temsil ve ağırlama giderleri	2,471,202	1,128,000	541,609	130,917
Amortisman giderleri	5,736,097	6,490,470	1,787,688	2,270,448
Reklam, danışmanlık, proje geliştirme ve komisyon giderleri	138,019,935	73,056,471	27,712,822	23,725,337
Diğer giderler	7,969,699	16,549,597	2,862,700	4,698,737
	217,741,018	156,501,571	54,620,102	45,750,363

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla giderler fonksiyon bazında gösterilmiş olup, detayları Not 23'te yer almaktadır.

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Genel yönetim giderleri	166,909,711	178,499,905	52,544,939	58,102,889
Pazarlama giderleri	217,741,018	156,501,571	54,620,102	45,750,363
	384,650,729	335,001,476	107,165,041	103,853,252

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Konusu kalmayan karşılıklar	--	8,397,686	--	--
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	3,416,602	2,294,007	--	--
Ticari borçlar reeskont gelirleri	5,974,092	4,756,831	(1,592,309)	(579,544)
SGK teşvik gelirleri	1,733,918	3,791,130	--	1,230,346
Diğer gelirler	7,107,226	2,599,295	32,972	2,404,825
	18,231,838	21,838,949	(1,559,337)	3,055,627

25.2 Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(3,237,071)	(3,517,072)	(461,695)	(1,525,300)
Ticari borçlar reeskont gelirleri iptali	(5,435,214)	(6,264,465)	--	--
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	--	(77,178,724)	--	(2,502,640)
Diğer giderler	(269,105)	(683,643)	(262,697)	(547)
	(8,941,390)	(87,643,904)	(724,392)	(4,028,487)

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

26.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Sabit kıymet satış karları	--	1,251,272	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	8,232,291	6,017,752	3,296,063	2,557,651
	8,232,291	7,269,024	3,296,063	2,557,651

26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Sabit kıymet satış zararları	(277,313)	--	--	--
Finansal varlık satış zararları	--	(455,455)	--	(455,455)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	(2,859,056)	(2,859,055)	(953,021)	(953,018)
	(3,136,369)	(3,314,510)	(953,021)	(1,408,473)

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Vadeli mevduat gelirleri	15,750,126	71,498,309	4,017,593	50,302,521
Katılım hesap gelirleri	61,458,912	16,882,075	24,103,191	6,442,546
Para piyasası fon gelirleri	2,357,502	79,252,479	2,357,502	--
Katılım fon gelirleri	376,363,867	387,432,459	99,096,419	129,809,051
Kur farkı gelirleri	18,037	6,380,671	11,948	1,238,126
Masraf iade gelirleri	14,395,428	36,976,602	--	14,852,506
	470,343,872	598,422,595	129,586,653	202,644,750

27.2 Finansman Giderleri

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Kredi faiz giderleri	(608,267,418)	(654,636,110)	(224,909,169)	(283,333,999)
Teminat mektubu giderleri	(9,408,576)	(7,220,202)	(2,936,323)	(2,237,180)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(20,207,519)	(24,318,949)	(10,437,781)	(3,876,941)
	(637,883,513)	(686,175,261)	(238,283,273)	(289,448,120)

NOT 28 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi
Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunu'ndaki değişiklik ile 2023 yılı kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bu nedenle 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir. Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Ertelenmiş Vergi	(424,578,449)	(519,007,370)
	(424,578,449)	(519,007,370)

Ertelenmiş Vergi:
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre ve yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
İndirilebilir mali zararlar	1,390,761,921	347,690,481	1,671,124,652	417,781,163
Kıdem tazminatı karşılığı	10,516,807	2,629,202	8,234,979	2,058,745
Marka bedeli düzeltmesi	90,148,637	22,537,159	112,070,395	28,017,598
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	405,823,204	101,455,802	242,822,339	60,705,586
Diğer	45,477,982	11,369,496	55,656,603	13,914,151
		485,682,140		522,477,243
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Mali, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve stoklar	(1,441,581,728)	(360,395,432)	(1,039,547,001)	(259,886,750)
Gelir tahakkukları	(18,298,072,762)	(4,574,518,191)	(16,957,905,063)	(4,239,476,266)
Borç reeskontları	(5,974,092)	(1,493,523)	(5,435,213)	(1,358,804)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(459,962,421)	(114,990,605)	(536,223,107)	(134,055,777)
Diğer	(151,941,699)	(37,985,425)	(267,292,041)	(66,823,010)
		(5,089,383,176)		(4,701,600,607)
Ertelenmiş vergi varlık/(yükümlülük), net		(4,603,701,036)		(4,179,123,364)

NOT 29 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları 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.

1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 2025 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Dönem karı / (zararı)	118,388,130	1,310,242,924
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	2,650,000,000	2,650,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	0.04	0.49

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	602,109,744	1,751,576,861
Diğer alacaklar	622,060,382	1,073,678,709
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	2,588,840,489	3,639,935,749
Ticari borçlar	82,585,500	81,405,602
Diğer borçlar	1,982,773,183	1,608,742,067

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
30.09.2026	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**--**	**--**	**2,815,630**	**619,244,752**	**55,315,357**
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2,815,630	619,244,752	55,315,357
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
31.12.2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**--**	**--**	**20,085,842**	**1,053,592,867**	**187,541,546**
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	20,085,842	1,053,592,867	187,541,546
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Faiz oranı riski

Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi
Eğer değişken faizli TL kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 20,014,055 TL (31 Aralık 2025: 25,399,934 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	583,224,295	1,087,769,880
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	2,001,405,459	2,539,993,368

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi notunun düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

30 Eylül 2026	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	2,588,840,489	4,028,737,473	502,764,932	1,137,668,987	2,388,303,554
Ticari borçlar	82,585,500	88,559,593	182,097	88,377,496	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	1,946,240,923	1,946,240,923	-	51,593,323	1,894,647,600
Diğer taraf	36,532,260	36,532,260	19,290,060	13,212,748	4,029,452

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	3,639,935,749	6,064,421,262	478,034,334	1,685,113,636	3,901,273,292
Ticari borçlar	81,405,602	86,840,816	3,101,577	83,739,239	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	1,585,395,328	1,585,395,328	-	40,752,278	1,544,643,050
Diğer taraf	23,346,739	23,346,739	5,915,281	12,422,150	5,009,308

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket'in parasal döviz yükümlülükleri, parasal döviz alacaklarını aştığında ve kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	Cari Dönem			
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2,408,508	33,480	9,927	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**2,408,508**	**33,480**	**9,927**	**3,400**
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	**2,408,508**	**33,480**	**9,927**	**3,400**
9. Ticari Borçlar	1,097,425	19,609	2,418	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1,097,425**	**19,609**	**2,418**	**--**
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**--**	**--**	**--**	**--**
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	**1,097,425**	**19,609**	**2,418**	**--**
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	**1,311,083**	**13,871**	**7,509**	**3,400**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	Geçmiş Dönem			
	TL karşılığı (*)	**USD**	**EURO**	**GBP**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2,140,904	20,505	12,911	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**2,140,904**	**20,505**	**12,911**	**3,400**
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	**2,140,904**	**20,505**	**12,911**	**3,400**
9. Ticari Borçlar	5,189,781	47,761	42,050	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5,189,781**	**47,761**	**42,050**	**--**
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**--**	**--**	**--**	**--**
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	**5,189,781**	**47,761**	**42,050**	**--**
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	**(3,048,877)**	**(27,256)**	**(29,139)**	**3,400**

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kur riskine duyarlılık analizi
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 131,108 TL (31 Aralık 2025: 304,887 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2026	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	67,440	(67,440)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**67,440**	**(67,440)**
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	41,635	(41,635)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	**41,635**	**(41,635)**
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	22,033	(22,033)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	**22,033**	**(22,033)**
TOPLAM (3+6+9)	**131,108**	**(131,108)**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(146,095)	146,095
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**(146,095)**	**146,095**
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(183,085)	183,085
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	**(183,085)**	**183,085**
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	24,293	(24,293)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	**24,293**	**(24,293)**
TOPLAM (3+6+9)	**(304,887)**	**304,887**

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların gerçeğe uygun değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilebilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir.

Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler
Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:
-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
-Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) gerçeğe uygun değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
-Ticari alacakların gerçeğe uygun değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler
Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:
-Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
-Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının gerçeğe uygun değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
-Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi
Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket sermayeyi borç / toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam borçlar	14,555,002,201	16,148,923,203
Eksi: Hazır değerler	602,109,744	1,751,576,861
Net borç	13,952,892,457	14,397,346,342
Toplam öz sermaye	18,363,116,614	18,246,900,344
Toplam sermaye	32,316,009,071	32,644,246,686
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	43%	44%

NOT 33 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.-30.09.2026
Stoklar	946,633,492
Mali duran varlıklar	1,571,435
Maddi duran varlıklar – Yatırım amaçlı gayrimenkuller	76,996,270
Maddi olmayan duran varlıklar	(404,800)
Kullanım hakkı varlıkları	(2,542,154)
Diğer varlıklar	75,012,121
Sermaye	(1,293,005,385)
Paylara ilişkin primler	(158,116,156)
Yasal yedekler	(35,453,837)
Özkaynaklar	(2,038,149,224)
Ertelenmiş vergi	(868,320,365)
Hasılat	(524,584,266)
Satışların maliyeti	111,429,004
Genel yönetim giderleri	33,090,600
Pazarlama giderleri	22,323,606
Diğer gelirler/(giderler)	542,617
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	1,009,007
Finansal gelirler/(giderler)	(12,642,277)
Net parasal kazanç / (kayıp)	(3,664,610,312)

NOT 34 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

34.1 Şirket'in Yönetim Kurulu'nun 24 Eylül 2026 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım programı kapsamında; 1 Ekim 2026 tarihinde 3.18-3.20 fiyat aralığından, 2 Ekim 2026 tarihinde 2.99-3.01 fiyat aralığından, 7 Ekim 2026 tarihinde 3.03-3.06 fiyat aralığından toplam 2,750,000 adet olmak üzere 8,486,541 TL tutarında Şirket payları geri alınmıştır.

Bu işlemlerle birlikte, bu pay geri alım programı kapsamında geri alınan toplam 11,235,500 adet payın Şirket sermayesine oranı %0.42'ye, 12 Kasım 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla başlatılan pay geri alım programı kapsamında alınan 2,550,000 adet pay ile birlikte toplam 13,785,500 adet payın Şirket sermayesine oranı %0.52'ye ulaşmıştır.