Rapor tarihi: 5 Kasım 2026

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren 9 aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide finansal durum tablosu 1-2
Özet Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 3
Özet Konsolide özkaynak değişim tablosu 4
Özet Konsolide nakit akış tablosu 5
Özet Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar 6-53
Portföy sınırları uyum raporu 54-56

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	**Dipnotlar**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.170.182.755	4.178.947.491
Finansal varlıklar	5	146.618.171	1.565.632.191
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*129.347.154*	*176.632.047*
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*207.168.862*	*279.401.522*
Stoklar	9	7.096.071	9.188.281
Peşin ödenmiş giderler	10	6.499.804	12.031.275
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	21	135.229	2.086.604
Diğer dönen varlıklar	15	29.939.878	48.668.562
Ara toplam		**3.696.987.924**	**6.272.587.973**
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		56.699.110	56.699.110
Toplam dönen varlıklar		**3.753.687.034**	**6.329.287.083**
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	904.500.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	23.622.886.275	23.622.886.275
Maddi duran varlıklar	12	3.926.473.528	3.693.378.986
Maddi olmayan duran varlıklar		1.198.695	1.445.704
Peşin ödenmiş giderler	10	17.682.087	78.962.800
Toplam duran varlıklar		**28.472.740.585**	**27.396.673.765**
Toplam varlıklar		**32.226.427.619**	**33.725.960.848**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Dipnotlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	284.338.803
Diğer finansal yükümlülükler	7	29.122.750	13.613.643
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*78.269.532*	*79.666.314*
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	*8*	*9.979.164*	*7.702.886*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*13.258.418*	*4.593.938*
Ertelenmiş gelirler	10	89.616.102	79.040.124
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13	7.433.808	5.114.229
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*10.270.778*	*5.603.500*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*13*	*30.561.711*	*37.992.204*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21	192.405.138	258.065.077
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	69.806.892	70.306.128
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**530.724.293**	**846.036.846**
Uzun vadeli borçlanmalar	7	-	520.870.994
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*31.698.031*	*34.820.413*
Ertelenmiş gelirler	*10*	1.435.231	2.781.593
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*19.247.176*	*14.501.096*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	912.709.337	359.104.828
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**965.089.775**	**932.078.924**
Ödenmiş sermaye	16	241.920.000	241.920.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	3.148.887.466	3.148.887.466
Geri alınmış payların satışından doğan (kayıplar)		(495.403.454)	(495.403.454)
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			
- Duran varlıklar yeniden değerleme artışları/azalışları	*16*	1.342.705.278	1.342.705.278
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	*16*	*8.166.104*	*(1.771.124)*
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	16	2.091.748.155	1.820.583.125
Geçmiş yıllar karları		22.852.265.227	19.224.361.175
Net dönem karı / (zararları)		1.540.324.775	6.666.562.612
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**30.730.613.551**	**31.947.845.078**
Toplam özkaynaklar		**30.730.613.551**	**31.947.845.078**
Toplam kaynaklar		**32.226.427.619**	**33.725.960.848**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hasılat	17	2.782.173.583	2.924.243.275	983.265.079	1.104.513.143
Satışların maliyeti (-)	17	(624.385.474)	(711.179.771)	(208.565.277)	(274.664.765)
Brüt kar		**2.157.788.109**	**2.213.063.504**	**774.699.802**	**829.848.378**
Genel yönetim giderleri (-)		(79.682.821)	(82.195.005)	(25.753.204)	(28.451.670)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(849.535)	(14.935.381)	95	(10.080.193)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	116.760.702	140.864.762	24.636.202	53.832.426
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(228.739.000)	(350.006.230)	(107.850.834)	(74.377.963)
Esas faaliyet karı		**1.965.277.455**	**1.906.791.650**	**665.732.061**	**770.770.978**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		197.451.695	141.027.341	22.729.271	20.485.858
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(46.145.544)	(11.324.295)	(34.379.442)	(4.282.573)
Finansman geliri/ (gideri) öncesi faaliyet karı		**2.116.583.606**	**2.036.494.696**	**654.081.890**	**786.974.263**
Finansman gelirleri	19	1.209.978.139	1.539.682.168	331.231.604	466.537.299
Finansman giderleri (-)	19	(79.554.378)	(97.109.421)	21.510.826	(67.039.196)
Net parasal kazanç / (kayıp)	20	(987.921.054)	(555.850.448)	242.028.925	2.899.226.241
Vergi öncesi kar		**2.259.086.313**	**2.923.216.995**	**1.248.853.245**	**4.085.698.607**
Cari dönem vergi (gideri)	21	(192.194.638)	(200.657.770)	(63.884.010)	(75.615.777)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	21	(526.566.900)	1.326.197.866	(131.692.865)	(611.414.002)
Dönem karı		**1.540.324.775**	**4.048.757.091**	**1.053.276.370**	**3.398.668.828**
Ana ortaklık payları		**1.540.324.775**	**4.048.757.091**	**1.053.276.370**	**3.398.668.828**
Diğer Kapsamlı Gelir		**9.937.228**	**10.051.122**	**2.960.696**	**(10.206.226)**
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					
- *Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları*	13	11.041.364	11.167.913	3.289.662	(11.340.251)
- *Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri*		(1.104.136)	(1.116.791)	(328.966)	1.134.025
Toplam Kapsamlı Gelir		**1.550.262.003**	**4.058.808.213**	**1.056.237.066**	**3.388.462.602**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Sona Eren Dönemlere Ait
Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılamayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları (-)	Geri Alınmış Paylar	Duran varlıklar yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar Kar/Zararı	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025	**241.920.000**	**3.148.887.466**	**(476.454.898)**	**-**	**-**	**1.348.524.149**	**21.639.196.803**	**(852.186.165)**	**25.049.887.355**	**25.049.887.355**
Transferler	-	-	-	-	-	80.804.488	(932.990.653)	852.186.165	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(2.196.852.183)	-	(2.196.852.183)	(2.196.852.183)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	10.051.122	-	-	-	10.051.122	10.051.122
Geri alınmış paylar	-	-	(15.239.288)	-	-	-	-	-	(15.239.288)	(15.239.288)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	4.048.757.091	4.048.757.091	4.048.757.091
										-
30 Eylül 2025	**241.920.000**	**3.148.887.466**	**(491.694.186)**	**-**	**10.051.122**	**1.429.328.637**	**18.509.353.967**	**4.048.757.091**	**26.896.604.097**	**26.896.604.097**
1 Ocak 2026	**241.920.000**	**3.148.887.466**	**(495.403.454)**	**1.342.705.278**	**(1.771.124)**	**1.820.583.125**	**19.224.361.175**	**6.666.562.612**	**31.947.845.078**	**31.947.845.078**
Transferler	-	-	-	-	-	271.165.030	6.395.397.582	(6.666.562.612)	-	-
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	-	-	(2.767.493.530)		(2.767.493.530)	(2.767.493.530)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	9.937.228	-	-	-	9.937.228	9.937.228
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	1.540.324.775	1.540.324.775	1.540.324.775
30 Eylül 2026	**241.920.000**	**3.148.887.466**	**(495.403.454)**	**1.342.705.278**	**8.166.104**	**2.091.748.155**	**22.852.265.227**	**1.540.324.775**	**30.730.613.551**	**30.730.613.551**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Dipnotlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		**1.540.324.775**	**4.048.757.091**
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler		106.707.339	95.771.087
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		58.664.619	6.884.381
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	-	19.305.269
İzin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	13	5.763.207	1.192.183
Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler	13	17.213.849	18.601.996
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	3.496.541
Reeskont faiz gelirleri/giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.670.456	(2.358.368)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	21	552.500.373	854.707.080
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(1.209.978.139)	(1.539.682.168)
Net parasal kazanç/ kayıp		836.568.333	(1.597.508.023)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı / (zararı)		**1.910.434.812**	**1.909.167.069**
Ticari alacaklarıdaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		47.284.893	35.087.601
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.092.210	7.149.508
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		69.562.204	(120.866.725)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		66.812.184	321.275.863
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(1.396.782)	(431.116.797)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		7.818.376	3.205.847
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		9.229.616	18.072.480
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmler		(7.929.729)	(14.864.273)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19.247.176)	3.600.432
Diğer dönen varlıklardaki değişimler		18.728.684	10.132.733
Alınan faizler	18	1.209.978.139	1.539.682.168
Ödenen kıdem tazminatları	13	(207.806)	(2.486.937)
Vergi ödemeleri	21	(63.708.564)	(216.764.484)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**3.249.451.061**	**3.061.274.485**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(398.522.853)	(328.943.252)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	15.116.155
Finansal yatırmlardaki değişimler ile ilgili düzeltmeler		1.419.317.381	(41.223.567)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**1.020.794.528**	**(355.050.664)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları)		(1.638.444.762)	(429.170.700)
Temettü ödemeleri		(2.767.493.530)	(2.196.852.183)
Ödenen faiz	19	(55.755.928)	(50.837.320)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(4.461.694.220)**	**(2.676.860.203)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		**(191.448.631)**	**29.363.618**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(817.316.105)**	**(992.514.779)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**4.178.947.491**	**4.905.496.024**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**4**	**3.170.182.755**	**3.942.344.863**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NOT 1- GRUP' UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Grup'un adresi ve faaliyet merkezi Mevlâna Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara'dır. Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle personel sayısı 114 kişidir (31 Aralık 2025: 10 kişi).

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse adedi 420.000 ve bu hisseleri elinde bulunduran ortak sayısı ise Ortaklar Pay Defterine göre 910 kişidir (31 Aralık 2025: 910).

Grup'un B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışları nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Grup'un 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 30 Eylül 2026 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımı ile toplam 8.337.987 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Grup'un dönem sonları itibariyle %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
Pay Sahipleri	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%14,83*	*35.884.800*	*%14,83*	*35.884.800*
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%85,00*	*205.615.200*	*%85,00*	*205.615.200*
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	*%0,17*	*420.000*	*%0,17*	*420.000*
Toplam	**%100**	**241.920.000**	**%100**	**241.920.000**

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

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

Ankamall Alışveriş Merkezi

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

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

CP Ankara Otel Binası

"Doubletree by Hilton" marka dönüşümü kapsamında yürütülmekte olan renovasyon ve güncel "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hale getirilmesi çalışmalarının hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülmesinin temin edilmesi amacıyla ve 10 Ocak 2026 tarih ve 33133 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" düzenlemeleri kapsamında bu çalışmaların faaliyetlerin durdurularak yapılması gerektiğini belirlemesi sonucunda 16 Ocak 2026 tarihi itibariyle misafir alımına kapatılarak faaliyetlerine geçici süreli ara vermesine, kapalı kalınan dönem için bağlı ortaklığımız tarafından yapılacak kira ödemelerine geçici olarak ara verilmesine karar verilmiştir.

Bağlı Ortaklıklar:

Grup'un bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	Ana Faaliyeti	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. (*)	Otelcilik	Ankara	%100	%100
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. (**)	AVM Yönetimi	Ankara	%100	%100
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş (***)	Enerji Üretimi	Ankara	%100	%100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları

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

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

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**		**30 Eylül 2025**	
	Alış	**Satış**	**Alış**	**Satış**	**Alış**	**Satış**
ABD Doları/TL	48,9303	49,0184	42,8457	42,9229	41,5068	41,5816
Avro/TL	55,5567	55,6568	50,2859	50,3765	48,7512	48,8390

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

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	137,21	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,2431
30 Eylül 2025	105,78	1,2973

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

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

2.2 TFRS'ye uygunluk beyanı

Grup, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II–14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4 Netleştirme/Mahsup

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

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.6 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

- Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:
- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Grup yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- Grup yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilecek veya dönüştürülemeyecek olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır.

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, 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 yayınlamıştır, özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

UFRS 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 bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

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

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar

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

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

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarları itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, Grup'un olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödenmesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilirler ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

Yeniden değerleme yöntemi

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bilgisayar yazılımı

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

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

Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir.

Sözleşmeye bağlı müşteri ilişkileri

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

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

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

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

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

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

Borçlanmalar

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerden katlanılan işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilirler. Borçlanmalar ilk muhasebeleştirmenin ardından itfa edilmiş maliyetlerinden ölçülürler. Tahsil edilen tutar (işlem maliyetleri düşülmüş) ile geri alınan tutar arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak sureti ile dönem süresince kar veya zarda muhasebeleştirilir. Kredi olanaklarının temininde ödenen ücretler, kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılmasının muhtemel olması durumunda kredinin işlem maliyeti olarak muhasebeleştirilirler. Bu durumda, bu ücretler kredi kullanılıncaya kadar ertelenirler. Kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılacağının muhtemel olduğuna dair bir kanıt bulunmadığında, bu ücretler likidite hizmetinin peşin ödemesi olarak aktifleştirilir ve kredi olanağının ilgili olduğu dönem boyunca itfa edilir (Not 7).

Finansal Araçlar

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

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

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

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

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.
Grup, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir.

Gelir tablosuna çalışan giderleri olarak yansıtılmış olan, tanımlanmış fayda planlarına ilişkin cari hizmet maliyeti, bir varlığın maliyetine eklenenler hariç, cari yılda çalışan hizmetlerinden kaynaklanan tanımlanmış fayda yükümlülüğündeki, fayda değişikliği kısıntıları ve ödemelerdeki artışı ifade eder. Geçmiş hizmet maliyetleri oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

Net faiz gideri, tanımlanmış fayda yükümlülüğünün net değerine ve planlanmış varlığın gerçeğe uygun değerine, iskonto oranı uygulanarak hesaplanmasıyla bulunur. Bu maliyet kar veya zarar tablosunda çalışan giderleri altında muhasebeleştirilir.

Aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ile aktüeryal varsayım değişikliklerinden doğan tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları, oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklara yansıtılır.

Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve enflasyon düzeltmesi farkları hesabından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur (Not 21).

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar

Karşılıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında ayrılmaktadır. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Dönem vergi gideri cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi gelir veya gider olarak, verginin doğrudan özkaynak veya diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bu durumda ise, vergi sırasıyla diğer kapsamlı gelirler veya özkaynaklarda muhasebeleştirilir (Not 20).

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kâr payı ve ikramiye ödemeleri

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüler

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

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bölümlere göre raporlama

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

Yönetimin bölüme ilişkin bilgilerin finansal tablo kullanıcıları için faydalı olacağına inanması durumunda, yukarıdaki sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılamayan faaliyet bölümleri de raporlanabilir bölümler olarak değerlendirilebilir ve bunlara ilişkin bilgiler ayrı olarak açıklanabilir. (Not 3)

NOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Cari Dönem	**Ankamall AVM**	**CP Ankara Otel**	**Enerji**	**Eliminasyon**	**Total**
Hasılat	2.690.406.286	9.158.118	321.299.126	(238.689.947)	2.782.173.583
Satışların Maliyeti (-)	(484.867.982)	(38.508.665)	(339.698.774)	238.689.947	(624.385.474)
BRÜT KAR / (ZARAR)	**2.205.538.304**	**(29.350.547)**	**(18.399.648)**	**-**	**2.157.788.109**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(64.084.317)	(13.688.537)	(1.252.561)	(657.406)	(79.682.821)
Pazarlama Giderleri (-)	-	(849.535)	-	-	(849.535)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	108.646.020	1.319.269	6.795.413	-	116.760.702
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(90.871.154)	(63.011.510)	(75.513.742)	657.406	(228.739.000)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**2.159.228.853**	**(105.580.860)**	**(88.370.538)**	**-**	**1.965.277.455**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	197.437.161	-	-	14.534	197.451.695
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(46.145.544)	-	-	-	(46.145.544)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	**2.310.520.470**	**(105.580.860)**	**(88.370.538)**	**14.534**	**2.116.583.606**
Finansman Gelirleri	1.208.770.187	551.592	18.354.411	(17.698.051)	1.209.978.139
Finansman Giderleri (-)	(1.242.633)	(20.171.490)	(75.838.307)	17.698.052	(79.554.378)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(979.647.919)	50.003.644	(7.434.555)	(50.842.224)	(987.921.054)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	**2.538.400.105**	**(75.197.114)**	**(153.288.989)**	**(50.827.689)**	**2.259.086.313**

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	22.480.973.023	22.480.973.023
AVM	21.723.613.904	21.723.613.904
Diğer Arsa ve Arazi	757.359.119	757.359.119
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	9.745.454.596	11.244.987.825
Toplam Varlıklar	**32.226.427.619**	**33.725.960.848**

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	160.273	1.357.873
Bankalar		
- Vadeli mevduatlar		
TL	*3.131.735.748*	*2.948.417.892*
Avro	*-*	*868.966.824*
ABD doları	*-*	*221.163.745*
- Vadesiz mevduatlar		
TL	*3.034.289*	*3.953.138*
Avro	*949.117*	*749.869*
ABD doları	*249.292*	*1.925.539*
Mevduat faiz gelirleri	34.051.940	124.041.913
Diğer hazır değerler (*)	2.096	8.370.698
Toplam	**3.170.182.755**	**4.178.947.491**

(*) Diğer hazır değerler pos gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 itibarıyla Grup'un bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

NOT 5- FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Özel kesim tahvil senet ve bonoları (*)	146.134.184	64.506.925
Yatırım fonu	483.987	1.501.125.266
Toplam	**146.618.171**	**1.565.632.191**

(*) İlgili tutar yapılan swap işlemleri kaynaklı olup güvence olarak alınmış olan özel kesim yatırım bankası tahvillerinden oluşmaktadır. Swap anlaşması sonucu vadesi geldiğinde Türk Lirası ile takas edilecektir. Bilanço sonrası dönemde Swap anlaşması vadesinde özel kesim yatırım bankası tahvilleri iade edilmiş olup Türk Lirası uzlaşma ile işlem sonuçlandırılmıştır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse senetleri (*)	904.500.000	-
Toplam	**904.500.000**	**-**

(*) Firma BİST'de uzun vadeli yatırım amacıyla uzun vadeli olarak hisse senedi satın almıştır.

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	115.217.610	181.326.032
Alacak senetleri	16.800.000	-
Şüpheli ticari alacaklar	19.715.357	12.256.295
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(19.715.357)	(12.256.295)
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(2.670.456)	(4.693.985)
Toplam	**129.347.154**	**176.632.047**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ticari alacakların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 Gün).

b) Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	75.576.917	78.657.487
Borç senetleri	-	839.113
Diğer ticari borçlar	2.692.615	169.714
Toplam	**78.269.532**	**79.666.314**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ticari alacakların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 Gün).

NOT 7- FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		
-TL krediler	-	*23.747.365*
-Avro krediler	-	*257.861.797*
Kredi faiz tahakkuku	-	2.729.641
Diğer mali borçlar (*)	29.122.750	13.613.643
Kısa vadeli finansal borçlar	**29.122.750**	**297.952.446**
Uzun vadeli krediler		
-Avro krediler	-	*520.870.994*
Uzun vadeli finansal borçlar	**-**	**520.870.994**
Toplam finansal borçlar	**29.122.750**	**818.823.440**

(*) Diğer mali borçlar kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

(*) Bağlı ortaklık Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. tarafından kullanılmış olan 4 yıl vadeli 16.500.000 Euro ana para tutarlı kredi Şirket'in risk yönetimi kapsamında kapatılmıştır.

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kamu alacakları	501.259	42.064
Verilen depozito ve teminatlar	206.667.603	279.359.458
Toplam	**207.168.862**	**279.401.522**

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	13.211.963	4.396.925
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	9.979.164	7.702.886
Diğer çeşitli borçlar	46.455	197.013
Toplam	**23.237.582**	**12.296.824**

(*) İlgili tutar MKK verilerine göre kaydileştirme işlemini gerçekleştirmemiş gerçek kişi ortaklara ödenecek olan temettü tutarından oluşmaktadır.

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	31.698.031	34.820.413
Toplam	**31.698.031**	**34.820.413**

NOT 9- STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlk madde ve malzeme	2.249.028	5.061.825
Diğer stoklar	4.847.043	4.126.456
Toplam	**7.096.071**	**9.188.281**

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş avansları	5.826.937	11.774.404
Verilen sipariş avansları	672.867	256.871
Toplam	**6.499.804**	**12.031.275**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	17.682.087	78.962.800
Toplam	**17.682.087**	**78.962.800**

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

b) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları	48.698.183	33.469.454
Alınan diğer avanslar	39.045.128	45.416.819
Gelecek aylara ait gelirler	1.872.791	153.851
Toplam	**89.616.102**	**79.040.124**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler	1.435.231	2.781.593
Toplam	**1.435.231**	**2.781.593**

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Gayrimekulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	İndirgenmiş nakit akış	31 Aralık 2025	22.959.908.396
Diğer Arsa ve Arazi	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	662.977.879
			23.622.886.275

30 Eylül 2025

Gayrimekulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	İndirgenmiş nakit akış	31 Aralık 2024	21.723.613.904
Diğer Arsa ve Arazi	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	757.359.119
			22.480.973.023

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla duran varlıkları üzerinde 229.065.500 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (30 Eylül 2025: 130.980.700 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymet Cinsi	AVM ve Otel	Toplam
Demirbaş-dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	1.855.000 ABD Doları
Binalar	200.000.000 ABD Doları	200.000.000 ABD Doları
Makine, tesisat ve elektronik cihaz	27.210.500 ABD Doları	27.210.500 ABD Doları
Toplam	**229.065.500 ABD Doları**	**229.065.500 ABD Doları**

30 Eylül 2025 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymet Cinsi	AVM ve Otel	Toplam
Demirbaş-dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	1.855.000 ABD Doları
Binalar	103.085.200 ABD Doları	103.085.200 ABD Doları
Makine, tesisat ve elektronik cihaz	25.423.500 ABD Doları	25.423.500 ABD Doları
Çevre düzenlemesi	617.000 ABD Doları	617.000 ABD Doları
Toplam	**130.980.700 ABD Doları**	**130.980.700 ABD Doları**

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	64.086.632	-	-	64.086.632
Binalar	2.342.431.353	-	-	2.342.431.353
Tesis, makine ve cihazlar	1.207.906.290	508.311	-	1.208.414.601
Taşıtlar	40.528.032	1.812.775	-	42.340.807
Demirbaşlar	556.805.809	123.606	-	556.929.415
Yapılmakta olan yatırımlar	245.263.693	337.280.414	-	582.544.107
Özel maliyetler	86.119	-	-	86.119
	4.457.107.928	**339.725.106**	**-**	**4.796.833.034**
Birikmiş amortismanlar (-)				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	54.051.443	1.336.156	-	55.387.599
Tesis, makine ve cihazlar	150.711.425	94.482.388	-	245.193.813
Taşıtlar	24.391.461	5.497.410	-	29.888.871
Demirbaşlar	534.512.779	5.309.005	-	539.821.784
Özel maliyetler	61.834	5.605	-	67.439
	763.728.942	**106.630.564**	**-**	**870.359.506**
Net Defter Değeri	**3.693.378.986**			**3.926.473.528**

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Maliyet					
Arazi ve arsalar	91.670.923	-	-	(29.332.953)	62.337.970
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	64.086.632	-	-	-	64.086.632
Binalar	2.394.475.052	-	-	-	2.394.475.052
Tesis, makine ve cihazlar	147.572.354	-	-	1.021.381.815	1.168.954.169
Taşıtlar	38.678.349	-	-	-	38.678.349
Demirbaşlar	555.308.748	1.133.876	(1.134.580)	-	555.308.044
Yapılmakta olan yatırımlar	802.231.714	319.249.624	(6.371.678)	(992.048.862)	123.060.798
Özel maliyetler	86.119	-	-	-	86.119
	4.094.109.891	**320.383.500**	**(7.506.258)**	**-**	**4.406.987.133**
Birikmiş amortismanlar (-)					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	52.285.675	-	-	-	52.285.675
Tesis, makine ve cihazlar	27.465.258	83.027.828	-	-	110.493.086
Taşıtlar	16.965.316	5.413.405	-	-	22.378.721
Demirbaşlar	523.719.388	7.322.599	(621.877)	-	530.420.110
Özel maliyetler	50.298	7.255	-	-	57.553
	620.485.935	**95.771.087**	**(621.877)**	**-**	**715.635.145**
Net Defter Değeri	**3.473.623.956**			**-**	**3.691.351.988**

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	3 - 15 yıl
Binalar	50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	5 - 40 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Personele borçlar	3.398.634	3.059
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4.035.174	5.111.170
Toplam	**7.433.808**	**5.114.229**

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İzin karşılığı	10.270.778	5.603.500
Toplam	**10.270.778**	**5.603.500**

Diğer kısa vadeli karşılıklar:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Dava karşılığı	30.561.711	37.992.204
Toplam	**30.561.711**	**37.992.204**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kıdem tazminatı karşılığı	19.247.176	14.501.096
Toplam	**19.247.176**	**14.501.096**

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL) ile sınırlandırılmıştır. TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardına uygun olarak Grup'un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüeryal hesaplama yapılması gerekmektedir. Buna göre, Grup ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını profesyonel bir aktüerin yapmış olduğu hesaplamaya göre yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23 enflasyon ve %28 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**
Açılış bilançosu	14.501.096	13.434.074
Hizmet maliyeti	13.893.224	15.164.710
Faiz maliyeti	3.320.625	3.437.286
Yıl içerisindeki ödemeler	(207.806)	(2.486.937)
Aktüeryal kazanç/ (kayıplar)	(11.041.364)	(11.167.913)
Enflasyon etkisi	(1.218.599)	(2.042.407)
Toplam	**19.247.176**	**16.338.813**

NOT 14 - TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı		
- Verilen teminat mektupları	*17.092.152*	*20.977.433*
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket şirketlerilehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-
Toplam	**17.092.152**	**20.977.433**

NOT 15- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	20.160.089	30.647.567
İndirilecek KDV	572.650	-
Diğer KDV	9.207.139	17.989.295
Personel avansları	-	31.700
Toplam	**29.939.878**	**48.668.562**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	69.791.327	70.269.735
Diğer yükümlülükler	15.565	36.393
Toplam	**69.806.892**	**70.306.128**

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Pay Sahipleri	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%14,83*	*35.884.800*	*%14,83*	*35.884.800*
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%85,00*	*205.615.200*	*%85,00*	*205.615.200*
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	*%0,17*	*420.000*	*%0,17*	*420.000*
Toplam	**%100**	**241.920.000**	**%100**	**241.920.000**

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

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

b) Diğer özkaynak kalemleri

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	3.148.887.466	3.148.887.466
Toplam	**3.148.887.466**	**3.148.887.466**

c) Yedekler

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.091.748.155	1.820.583.125
Toplam	**2.091.748.155**	**1.820.583.125**

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

d) Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Duran varlıklar yeniden değerleme artışları	1.342.705.278	1.342.705.278
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	8.166.104	(1.771.124)
Toplam	**1.350.871.382**	**1.340.934.154**

NOT 17- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yurtiçi satışlar	2.790.021.252	2.944.679.494	985.242.476	1.118.698.403
Satış iadeleri (-)	(7.847.669)	(20.436.219)	(1.977.397)	(14.185.260)
Hasılat	**2.782.173.583**	**2.924.243.275**	**983.265.079**	**1.104.513.143**
Satılan mamuller maliyeti (-)	(214.128.356)	(146.291.130)	(78.285.069)	(67.480.100)
Satışların maliyeti (-)	(410.257.118)	(564.888.641)	(130.280.208)	(207.184.665)
Satışların maliyeti	**(624.385.474)**	**(711.179.771)**	**(208.565.277)**	**(274.664.765)**
Brüt kar	**2.157.788.109**	**2.213.063.504**	**774.699.802**	**829.848.378**

NOT 18- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
İştiraklerden temettü gelirleri	112.579.406	97.732.094	-	9.063.251
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri	26.060.008	22.623.135	9.207.139	10.996.294
Menkul kıymet satış karları	58.797.747	20.659.495	13.507.598	413.696
Maddi duran varlık satış karı	14.534	12.617	14.534	12.617
Toplam	**197.451.695**	**141.027.341**	**22.729.271**	**20.485.858**

NOT 18- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER (DEVAMI)

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur farkı giderleri	(46.145.544)	(11.324.295)	(34.379.442)	(4.282.573)
Toplam	**(46.145.544)**	**(11.324.295)**	**(34.379.442)**	**(4.282.573)**

NOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

a) Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.209.978.139	1.539.682.168	331.231.604	466.537.299
Toplam	**1.209.978.139**	**1.539.682.168**	**331.231.604**	**466.537.299**

b) Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur farkı giderleri	(2.636.790)	(29.039.052)	56.153.201	(27.606.983)
Faiz giderleri	(55.755.928)	(50.831.603)	(18.955.667)	(25.499.643)
Banka komisyonu giderleri	(176.646)	(1.143.960)	(57.627)	(477.033)
Diğer finansman giderleri	(20.985.014)	(16.094.806)	(15.629.081)	(13.455.537)
Toplam	**(79.554.378)**	**(97.109.421)**	**21.510.826**	**(67.039.196)**

NOT 20- NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**(745.757.410)**	**(218.543.690)**
Finansal yatırımlar	47.364.716	13.344.086
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.078.276.049	5.021.936.332
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	230.912.103	309.966.055
Ödenmiş sermaye	(160.260.666)	(132.919.681)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(12.367.980)	3.224.920
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	(5.929.681.632)	(5.434.095.402)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(242.163.644)**	**(337.306.758)**
Hasılat	(209.935.911)	(279.558.066)
Satışların maliyeti	48.815.237	70.216.431
Pazarlama satış dağıtım giderleri	135.867	-
Genel yönetim giderleri	5.322.936	6.356.852
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(6.139.636)	(7.232.697)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	(2.663.349)	(5.625.949)
Finansman gelir/giderleri	(77.698.788)	(121.463.329)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(987.921.054)**	**(555.850.448)**

NOT 21- GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bilanço'da		
Cari kurumlar vergisi	192.405.138	258.065.077
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(135.229)	(2.086.604)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	**192.269.909**	**255.978.473**

Grup'un bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bilanço'da		
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(912.709.337)	(359.104.828)
Ertelenen vergi varlığı, net	**(912.709.337)**	**(359.104.828)**

NOT 21- GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

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

Vergi gideri/(geliri)	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Cari kurumlar vergisi	(192.194.638)	(200.657.770)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(526.566.900)	1.326.197.866
Toplam	**(718.761.538)**	**1.125.540.096**

Kurumlar vergisi

Grup Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergiler

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

Yeni Gimat GYO A.Ş.'nin tabi olduğu vergi düzenlemeleri kapsamında standart kurumlar vergisi oranı %30'dur. Kurumlar vergisi kanunundaki istisna düzenlemesi kapsamında bir önceki yıl elde edilen gayrimenkule dayalı gelirlerinin en az %50'sini belirli tarihe kadar ortaklarına kar payı olarak dağıtması durumunda %30'luk kurumlar vergisi oranından istisna olacaktır. Yine aynı kanunda yer alan asgari kurumlar vergisi düzenlemelerine göre her halükarda gayrimenkule dayalı elde edilen karlar üzerinden %10 oranında asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Grup şirketleri ise Vergi Usul Kanunu kapsamında standart %25 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

NOT 22- PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

NOT 22- PAY BAŞINA KAZANÇ (DEVAMI)

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem net karı	1.540.324.775	4.048.757.091
Hisse adedi	233.582.013	233.582.013
Hisse başına kazanç (TL)	**6,594**	**17,333**

NOT 23- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Finansal Risk Yönetimi

Kur riski yönetimi

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Döviz cinsinden varlıklar	4.662.970	992.601.234
Döviz cinsinden yükümlülükler	(22.136.959)	(31.994.088)
Net yabancı para pozisyonu	**(17.473.989)**	**960.607.146**

NOT 23- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

a) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

30 Eylül 2026	ABD Dolar	EUR	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	10.349	-	506.380
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	5.801	17.183	1.238.475
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**16.150**	**17.183**	**1.744.855**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	22.000	33.149	2.918.115
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**22.000**	**33.149**	**2.918.115**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**38.150**	**50.332**	**4.662.970**
10. Ticari Borçlar	(54.155)	-	(2.649.798)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(54.155)**	**-**	**(2.649.798)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	-	(19.487.161)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(398.264)**	**-**	**(19.487.161)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(452.419)**	**-**	**(22.136.959)**
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(414.269)**	**50.332**	**(17.473.989)**

NOT 23- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

a) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2025	**ABD Dolar**	**EUR**	**TL Karşılığı**
1. Ticari alacaklar	10.349	-	500.917
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	4.180.015	13.902.667	992.100.317
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**4.190.364**	**13.902.667**	**992.601.234**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**-**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**4.190.364**	**13.902.667**	**992.601.234**
10. Ticari Borçlar	(245.133)	-	(11.865.030)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(245.133)**	**-**	**(11.865.030)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	(15.000)	(20.129.058)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(398.264)**	**(15.000)**	**(20.129.058)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(643.397)**	**(15.000)**	**(31.994.088)**
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)			
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**3.546.967**	**13.887.667**	**960.607.146**

NOT 23- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

a) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2026

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.027.027)	2.027.027
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		-
3- ABD Doları net etki	(2.027.027)	2.027.027
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	279.628	(279.628)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- EUR net etki	279.628	(279.628)
Toplam	**(1.747.399)**	**1.747.399**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	17.168.199	(17.168.199)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki	17.168.199	(17.168.199)
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	78.892.511	(78.892.511)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- EUR net etki	78.892.511	(78.892.511)
Toplam	**96.060.710**	**(96.060.710)**

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yeni Gimat GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve finansal varlıklarda raporlanan Swap anlaşması bilanço sonrası tarihte Türk Lirası uzlaşması ile sonuçlandırılmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.057.608.627	3.969.518.969
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	25.965.289.101	25.965.289.102
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.025.799.026	284.010.300
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.158.629.636	2.615.451.131
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**32.207.536.890**	**32.834.269.502**
E	Finansal Borçlar	Md.31	27.522.737	11.975.668
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	9.979.164	7.702.887
I	Öz Kaynaklar	Md.31	30.868.064.956	31.797.191.682
	Diğer Kaynaklar		**1.301.970.033**	**1.017.399.265**
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**32.207.536.890**	**32.834.269.502**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	1.111.134.000	1.250.239.015
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.088.519.684	4.082.077.871
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	228.140.499	228.140.499
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	904.500.000	1.491.756.556

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	84,07%	82,89%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	9,23%	9,15%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,71%	0,69%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,12%	0,06%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	6,14%	8,62%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	2,81%	4,54%	≤%10