ARSEN
BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

SFAI
MEMBER

# ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**01 OCAK 2025 - 31 ARALIK 2025,**
**01 OCAK 2024 - 31 ARALIK 2024,**
**01 OCAK 2023 - 31 ARALIK 2023,**
**HESAP DÖNEMİNE AİT**
**FİNANSAL TABLOLAR**
**VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu (Varlıklar) ... 1
Finansal Durum Tablosu (Yükümlülükler) ... 2
Kar Veya Zarar Tablosu ... 3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu ... 4
Özkaynak Değişim Tablosu ... 5
Nakit Akış Tablosu ... 6
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu ... 8
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar ... 9
3. İşletme Birleşmeleri ve Bölünmeleri ... 25
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar ... 25
5. Bölümlere Göre Raporlama ... 25
6. Nakitve Nakit Benzerleri ... 26
7. Finansal Yatırımlar ... 27
8. Finansal Borçlar ... 27
9. Diğer Finansal Yükümlülükler ... 28
10. Ticari Alacak ve Borçlar ... 29
11. Diğer Alacak ve Borçlar ... 30
12. İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar ve Borçlar ... 31
13. Stoklar ... 31
14. Canlı Varlıklar ... 32
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler ... 32
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar ... 33
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ... 33
18. Maddi Duran Varlıklar ve Kullanım Hakkı Varlıkları ... 33
19. Maddi Olmayan DuranVarlıklar ... 36
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ... 36
21. Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Elde Edilen Vergi Avantajları ... 37
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler ... 37
23. Taahhütler ... 38
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ... 39
25. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar ... 39
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler ... 39
27. Özkaynaklar ... 40
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti ... 41
29. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri ... 41
30. Niteliklerine Göre Giderler ... 42
31. EsasFaaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler ... 42
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler ... 43
33. Finansman Geliri / Gideri ... 43
34. Gelir Vergileri ... 44
35. Pay Başına Kazanç ... 47
36. İlişkili Taraflar Açıklamaları ... 47
37. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi ... 49
38. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) ... 53
39. Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar ... 54
40. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar ... 55
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar ... 55

ARSEN
BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. | SFAI

# ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

## Genel Kurulu'na;

### Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Albayrak Hazır Beton ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi "(Şirket)" 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile SPK mevzuatında ve diğer ilgili mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket yönetimi, ilgili finansal tablo ve dipnotları, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") sunulmak üzere halka arz çalışmaları için hazırlamıştır. Şirket yönetimi, 31 Aralık 2023 tarihi sonrasında elden çıkarmış olduğu bağlı ortaklığı Alton Beton ve Nakliye Sanayi Ticaret Ltd. Şti ve ona bağlı firmaları raporun amacına uygun olarak konsolide etmemiştir. Şirket yönetiminin bu konuya ilişkin değerlendirmelerinin açıklandığı finansal tablonun Not.1 ve Not. 2.1 dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

#### Kilit Denetim Konuları

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



Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

| **Hasılatın Muhasebeleştirilmesi** | |
|---|---|
| Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.08.14 ve 28'e bakınız. | |
| **Kilit Denetim Konusu** | **Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı** |
| Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirmiş olduğu toplam 1.962.635.421 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır.<br><br>Hasılat; satışı gerçekleştirilen ürünlerin kontrolünün müşterilere devredildiğinde, dolayısıyla edim yükümlülüğünü yerine getirildiğinde muhasebeleştirilmektedir.<br><br>Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü, satışların hasılat olarak muhasebeleştirilmesi için gerekli şartların gerçekleşip gerçekleşmediği ve doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının belirlenmesi önemli düzeyde yönetim muhakemesi gerektirdiğinden söz konusu konu kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. | Denetimimizde hasılatın tam ve doğru olarak kaydedilmesine ilişkin aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:<br><br>Denetimimiz sırasında Şirket'in hasılat süreci ve bu süreçte yönetim tarafından tasarlanmış kontrollerin tasarımı ve uygulaması incelenmiştir. Genel kontrollerine yönelik aşağıdaki prosedürler ve testler gerçekleştirilmiştir.<br><br>- Müşterilerle yapılan sözleşmeler incelenmiş ve sözleşme maddelerinin hasılat üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.<br>- Denetim çalışmaları kapsamında ürün satış verileri ve kayıtları örneklem bazında test edilmiştir. Ayrıca hasılat tutarına ilişkin maddi doğrulama prosedürleri ile veri analitiği araçları kullanılarak ilgili hesap korelasyonuna ve analizine ilişkin prosedürler uygulanmıştır.<br>- Söz konusu çalışmalarda kullanılan verilerin bütünlüğünü ve doğruluğunu test etmek için muhasebe sistemlerinden elde edilen veriler ile tahsilat bilgileri karşılaştırılmıştır.<br><br>Buna ek olarak, **Not 28**'de Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatlar Standardı kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir. |

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağıthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

| **Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması** | |
|---|---|
| Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2'ye bakınız. | |
| **Kilit Denetim Konusu** | **Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı** |
| Finansal tablo dipnotlarından 2.01 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket , "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamıştır.<br><br>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.<br><br>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.02 numaralı dipnotta açıklanmıştır.<br><br>TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. | Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;<br><br>- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incemeler yapılmıştır,<br><br>- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,<br><br>- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,<br><br>Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir. |

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

| **Maddi Duran Varlıklar** | |
|---|---|
| Maddi duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.08.03'e bakınız | |
| **Kilit Denetim Konusu** | **Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı** |
| 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.381.387.248 TL tutarındaki maddi duran varlıklar toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.<br><br>Şirket'in maddi duran varlıkları içerisinde gerçeğe uygun değeri ile takip etmiş olduğu Arsa, Bina ve Taşıtlatların yeniden değerleme çalışmaları ve amortisman hesaplarken kullanmış olduğu muhasebe tahminleri ve bu tahminlere bağlı olarak hesaplamış olduğu amortisman hesaplamaları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak belirlenmiştir. | Denetim prosedürlerimiz maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarını ve değer düşüklüğünü sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.<br><br>- Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.<br><br>- Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporunu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımları değerlendirdik<br><br>- Şirket'in maddi duran varlıkları için kullanmış olduğu tahminlerin önceki dönemlerle tutarlılığının değerlendirilmesi,<br><br>- Şirket'in amortisman hesaplama çalışmaları temin edilerek amortisman çalışmasının yeniden hesaplanarak değerlendirilmesi,<br><br>Maddi duran varlıklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. |

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** | |
|---|---|
| Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 17'ye bakınız. | |
| **Kilit Denetim Konusu** | **Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı** |
| 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 373.750.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.<br><br>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri bağımsız değerleme eksperi tarafından tespit edilmiştir.<br><br>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.<br><br>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. | Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.<br><br>- Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.<br><br>- Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporunu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımları değerlendirdik.<br><br>- Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.<br><br>Dipnot 2 ve 17'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik. |

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

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

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

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

**Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağıthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

**Kullanım Kısıtlaması**

Bu rapor, Şirket yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere halka açılma hazırlıklarına istinaden hazırlanmıştır ve başka bir amaç için kullanılamaz.



Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

**Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'in esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

**ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**
**An Independent Member of SFAI GLOBAL**

**Ali ORDULU**
**Sorumlu Denetçi**
**İstanbul, 5 Şubat 2026**

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papirus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | **1.627.903.428** | **1.184.788.087** | **1.100.036.157** |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 6 | 149.379.117 | 137.812.657 | 166.390.246 |
| Finansal Yatırımlar | 7 | - | 25.617.083 | 68.377.965 |
| Ticari Alacaklar | 10 | 499.664.094 | 490.223.757 | 525.549.408 |
| *İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar* | *10-36* | *1.883.138* | - | *7.759.606* |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *10* | *497.780.956* | *490.223.757* | *517.789.802* |
| Diğer Alacaklar | 11 | 1.020.831 | 1.525.828 | 1.300.761 |
| *İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar* | *11-36* | - | - | *507.604* |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | *11* | *1.020.831* | *1.525.828* | *793.157* |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | 12 | 30.469.947 | - | - |
| *- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları* | *12* | *30.469.947* | - | - |
| Stoklar | 13 | 819.135.111 | 429.626.767 | 229.832.328 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 15 | 125.041.028 | 98.069.113 | 97.177.082 |
| *İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler* | *15-36* | - | - | - |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler* | *15* | *125.041.028* | *98.069.113* | *97.177.082* |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 25 | - | - | - |
| Diğer Dönen Varlıklar | 26 | 3.193.300 | 1.912.882 | 11.408.367 |
| **Toplam** | | **1.627.903.428** | **1.184.788.087** | **1.100.036.157** |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar | | - | - | - |
| **Duran Varlıklar** | | **1.889.317.529** | **2.094.825.760** | **2.446.762.793** |
| Finansal Yatırımlar | 7 | - | - | 214.217.162 |
| Ticari Alacaklar | 10-36 | 19.395.539 | - | - |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *10* | *19.395.539* | - | - |
| Diğer Alacaklar | 11 | 948.511 | 65.539 | 255.973 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | 11 | *948.511* | *65.539* | *255.973* |
| Stoklar | 13 | 58.632.209 | - | - |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 17 | 373.750.000 | 366.577.055 | 488.515.201 |
| Maddi Duran Varlıklar | 18 | 1.381.387.248 | 1.649.791.444 | 1.651.835.399 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 18 | 6.133.835 | 8.347.864 | 4.615.384 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 19 | 1.160.857 | 22.987.227 | 41.012.354 |
| *Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar* | *19* | *1.160.857* | *22.987.227* | *41.012.354* |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 15 | 46.899.758 | 47.056.631 | 46.311.320 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler* | 15 | *46.899.758* | *47.056.631* | *46.311.320* |
| Diğer Duran Varlıklar | 26 | 1.009.572 | - | - |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | | **3.517.220.957** | **3.279.613.847** | **3.546.798.950** |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem |
|---|---|---|---|---|
| | | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | | **1.122.267.425** | **972.417.878** | **1.069.336.522** |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 8 | 345.535.379 | 32.566.265 | 137.876.961 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 8 | 43.435.246 | 183.395.461 | 122.249.861 |
| Ticari Borçlar | 10 | 286.217.520 | 352.584.305 | 482.158.299 |
| *İlişkili Taraflara Ticari Borçlar* | *10-36* | *7.539.609* | *15.828.149* | *45.332.153* |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | *10* | *278.677.911* | *336.756.156* | *436.826.146* |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 20 | 26.003.619 | 30.258.690 | 18.003.230 |
| Diğer Borçlar | 11 | 10.359.950 | 2.584.232 | 66.793.366 |
| *İlişkili Taraflara Diğer Borçlar* | *11-36* | - | - | *57.686.878* |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | *11* | *10.359.950* | *2.584.232* | *9.106.488* |
| Ertelenmiş Gelirler | 15 | 396.408.691 | 349.382.457 | 178.818.068 |
| *İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler* | *15-36* | *33.824.252* | *57.189.348* | - |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler* | *15* | *362.584.439* | *292.193.109* | *178.818.068* |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 34 | 6.621.019 | 14.412.010 | 59.982.871 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 22 | 7.686.001 | 7.234.458 | 3.453.866 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar* | *22* | *7.483.011* | *6.937.651* | *3.122.688* |
| *Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar* | *22* | *202.990* | *296.807* | *331.178* |
| **Toplam** | | **1.122.267.425** | **972.417.878** | **1.069.336.522** |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler | | - | - | - |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | | **330.109.923** | **302.982.673** | **351.751.916** |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 8 | 9.558.732 | 25.186.103 | 51.143.664 |
| Ticari Borçlar | 10 | - | - | 4.594.150 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | *10* | - | - | *4.594.150* |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 24 | 17.004.085 | 14.667.824 | 10.078.910 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar* | *22-24* | *17.004.085* | *14.667.824* | *10.078.910* |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 34 | 303.547.106 | 263.128.746 | 285.935.192 |
| **ÖZKAYNAKLAR** | | **2.064.843.609** | **2.004.213.296** | **2.125.710.512** |
| Ödenmiş Sermaye | 27 | 201.000.000 | 201.000.000 | 201.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 27 | 393.955.933 | 393.955.933 | 559.022.197 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler) | 27 | 289.361.468 | 384.490.644 | 474.720.732 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 27 | 10.809.535 | 10.809.535 | 10.809.535 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | 27 | 1.154.718.336 | 716.931.949 | 173.758.208 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | 27 | 14.998.337 | 297.025.235 | 706.399.840 |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | | **3.517.220.957** | **3.279.613.847** | **3.546.798.950** |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1.01.2025 31.12.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.01.2024 31.12.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 28 | 1.962.635.421 | 3.144.288.527 | 3.852.641.826 |
| Satışların Maliyeti (-) | 28 | (1.747.631.481) | (2.616.448.969) | (3.043.285.642) |
| **BRÜT KAR / (ZARAR)** | | **215.003.940** | **527.839.558** | **809.356.184** |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 29-30 | (86.864.988) | (77.851.406) | (65.011.317) |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | 29-30 | (15.434.360) | (14.110.325) | (9.288.879) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 31 | 238.465.435 | 395.843.606 | 451.900.619 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 31 | (141.749.595) | (217.570.536) | (204.114.910) |
| **ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)** | | **209.420.432** | **614.150.897** | **982.841.697** |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 32 | 66.147.620 | 106.902.226 | 80.493.778 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | 32 | (126.123.857) | (145.465.642) | (5.177.710) |
| **FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)** | | **149.444.195** | **575.587.481** | **1.058.157.765** |
| Finansman Gelirleri | 33 | - | - | 225.862 |
| Finansman Giderleri (-) | 33 | (116.486.467) | (150.523.286) | (64.759.109) |
| Parasal (Kayıp) / Kazanç | 39 | 80.160.513 | 27.390.268 | 5.989.723 |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)** | | **113.118.241** | **452.454.463** | **999.614.241** |
| **Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)** | **34** | **(98.119.904)** | **(155.429.228)** | **(293.214.401)** |
| - Dönem Vergi Geliri / (Gideri) | 34 | (10.810.323) | (91.073.937) | (189.543.786) |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | 34 | (87.309.581) | (64.355.291) | (103.670.615) |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)** | | **14.998.337** | **297.025.235** | **706.399.840** |
| **DURDURULAN FAALİYETLER** | | - | - | - |
| Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı) | | - | - | - |
| **DÖNEM KARI / (ZARARI)** | | **14.998.337** | **297.025.235** | **706.399.840** |
| Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı | | - | - | - |
| *Ana Ortaklık Payları* | | *14.998.337* | *297.025.235* | *706.399.840* |
| *Kontrol Gücü Olmayan Paylar* | | - | - | - |
| **Pay Başına Kazanç / (Kayıp)** | | - | - | - |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp) | 35 | 0,0746 | 1,4777 | 3,5144 |
| Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp) | 35 | - | - | - |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem |
|---|---|---|---|---|
| | | 1.01.2025 | 1.01.2024 | 1.01.2023 |
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| **DÖNEM KARI / (ZARARI)** | 27 | **14.998.337** | **297.025.235** | **706.399.840** |
| **Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar** | | **45.631.976** | **2.184.843** | **477.069.931** |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları) | | 61.797.103 | - | 642.272.920 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | | (954.469) | 2.913.122 | (6.179.676) |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | | (15.210.658) | (728.279) | (159.023.313) |
| *- Dönem Vergi Geliri/(Gideri)* | | - | - | - |
| *- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)* | | *(15.210.658)* | *(728.279)* | *(159.023.313)* |
| **Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar** | | - | - | - |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)** | | **45.631.976** | **2.184.843** | **477.069.931** |
| **TOPLAM KAPSAMLI GELİR** | | **60.630.313** | **299.210.078** | **1.183.469.771** |
| **Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:** | | | | |
| *Ana Ortaklık Payları* | | *60.630.313* | *299.210.078* | *1.183.469.771* |
| *Kontrol Gücü Olmayan Paylar* | | - | - | - |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>Cari Dönem | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Sermaye düzeltmesi farkları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler: MDV Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler: Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2025 (Dönem Başı)** | **27** | **201.000.000** | **393.955.933** | **389.289.756** | **(4.799.112)** | **10.809.535** | **716.931.949** | **297.025.235** | **2.004.213.296** |
| Transferler | 27 | - | - | (140.761.152)(*) | - | - | 437.786.387 | (297.025.235) | - |
| Sermaye Azaltımı (Bölünme) | 27 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sermaye Arttırımı | 27 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) | 27 | - | - | 46.347.828 | (715.852) | - | - | 14.998.337 | 60.630.313 |
| *- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)* | *27* | - | - | *46.347.828* | *(715.852)* | - | - | - | *45.631.976* |
| *- Net Dönem Karı (Zararı)* | *27* | - | - | - | - | - | - | *14.998.337* | *14.998.337* |
| **31 Aralık 2025 (Dönem Sonu)** | **27** | **201.000.000** | **393.955.933** | **294.876.432** | **(5.514.964)** | **10.809.535** | **1.154.718.336** | **14.998.337** | **2.064.843.609** |

(*) Satışı yapılan araçların yeniden değerleme artış fonu tutarları geçmiş yıl karlarına transfer edilmiştir.

| Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>Önceki Dönem | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Sermaye düzeltmesi farkları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler: MDV Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler: Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2024 (Dönem Başı)** | **27** | **201.000.000** | **559.022.197** | **481.704.687** | **(6.983.955)** | **10.809.535** | **173.758.208** | **706.399.840** | **2.125.710.512** |
| Transferler | 27 | - | - | (92.414.931)(*) | - | - | 798.814.771 | (706.399.840) | - |
| Sermaye Azaltımı (Bölünme) | 27 | (155.650.696) | (265.056.598) | - | - | - | - | - | (420.707.294) |
| Sermaye Arttırımı | 27 | 155.650.696 | 99.990.334 | - | - | - | (255.641.030) | - | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) | 27 | - | - | - | 2.184.843 | - | - | 297.025.235 | 299.210.078 |
| *- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)* | *27* | - | - | - | *2.184.843* | - | - | - | *2.184.843* |
| *- Net Dönem Karı (Zararı)* | *27* | - | - | - | - | - | - | *297.025.235* | *297.025.235* |
| **31 Aralık 2024 (Dönem Sonu)** | **27** | **201.000.000** | **393.955.933** | **389.289.756** | **(4.799.112)** | **10.809.535** | **716.931.949** | **297.025.235** | **2.004.213.296** |

(*) Satışı yapılan araçların yeniden değerleme artış fonu tutarları geçmiş yıl karlarına transfer edilmiştir.

## ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
## 31 ARALIK 2025 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Bağımsız Denetimden Geçmiş<br>Önceki Dönem | Dipnot<br>Referansları | Ödenmiş Sermaye | Sermaye düzeltmesi farkları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler<br>MDV Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2023 (Dönem Başı)** | **27** | **15.060.000** | **242.386.132** | **-** | **(2.349.199)** | **2.385.896** | **137.197.961** | **547.559.951** | **942.240.741** |
| Transferler | 27 | 185.940.000 | 316.636.065 | - | - | 8.423.639 | 36.560.247 | (547.559.951) | - |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider) | 27 | - | - | 481.704.687 | (4.634.756) | - | - | 706.399.840 | 1.183.469.771 |
| *- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)* | *27* | - | - | *481.704.687* | *(4.634.756)* | - | - | - | *477.069.931* |
| *- Net Dönem Karı (Zararı)* | *27* | - | - | - | - | - | - | *706.399.840* | *706.399.840* |
| **31 Aralık 2023 (Dönem Sonu)** | **27** | **201.000.000** | **559.022.197** | **481.704.687** | **(6.983.955)** | **10.809.535** | **173.758.208** | **706.399.840** | **2.125.710.512** |



# ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
# 31 ARALIK 2025 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1.01.2025 31.12.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.01.2024 31.12.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları** | | **(119.711.026)** | **270.739.650** | **964.094.830** |
| Dönem Karı (Zararı) | | 14.998.337 | 297.025.235 | 706.399.840 |
| *Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)* | | *14.998.337* | *297.025.235* | *706.399.840* |
| **Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler** | | **334.111.930** | **81.002.819** | **355.577.177** |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | Not.17,18,19 | 219.597.231 | 217.745.166 | 233.021.209 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 4.676.323 | (6.090.429) | (10.759.317) |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | Not.22,24 | 10.701.306 | 10.887.908 | 8.033.883 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 55.730.832 | 117.871.256 | 40.212.148 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | | (405.675) | 132.023.387 | (33.463.541) |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | Not.34 | (98.119.904) | (155.429.228) | (293.214.401) |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 116.802.558 | (47.957.769) | (15.221.900) |
| Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | | - | 214.217.162 | - |
| Parasal (Kayıp)/Kazanç | | 25.129.259 | (402.264.634) | 426.969.096 |
| **İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler** | | **(501.686.553)** | **(141.432.700)** | **(112.938.189)** |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | 26.022.759 | 32.842.118 | (64.204.595) |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | Not.10 | 5.203.161 | 39.589.615 | 184.396.764 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | Not.11 | (377.976) | (34.637) | 6.057.065 |
| Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış) | Not.12 | (30.469.947) | - | - |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | Not.13 | (448.140.553) | (199.794.439) | (193.149.322) |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | Not.10 | (75.365.843) | (140.504.227) | (50.977.424) |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | Not.11 | 7.775.717 | (64.209.131) | (26.911.038) |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | Not.15 | (26.815.041) | (1.637.340) | (92.360.016) |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | Not.15 | 47.026.233 | 170.564.390 | 127.645.211 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | Not.20 | (4.255.071) | 12.255.462 | 7.840.752 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | (2.289.992) | 9.495.489 | (11.275.586) |
| **Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları** | | **(152.576.286)** | **236.595.354** | **949.038.828** |
| Alınan Faiz | Not.33 | 39.824.286 | 39.575.821 | 28.137.187 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | Not.22 | (6.959.026) | (5.431.525) | (13.081.185) |
| **Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları** | | **122.371.702** | **(28.743.183)** | **(821.743.569)** |
| Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları | Not.18,19 | (134.243.888) | (437.846.728) | (769.337.778) |
| Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | Not.18,19 | 256.615.590 | 409.270.028 | 32.182.156 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | Not.17 | - | (166.483) | (84.587.947) |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) | | - | - | - |
| **Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları** | | **41.431.403** | **(219.407.179)** | **(25.977.391)** |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 643.788.572 | 273.454.260 | 469.710.369 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | (486.407.047) | (343.576.913) | (430.928.651) |
| Ödenen Faiz | | (115.950.122) | (149.284.526) | (64.759.109) |
| **Parasal (Kayıp)/Kazanç Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)** | | **44.092.079** | **22.589.288** | **116.373.870** |
| Parasal (Kayıp)/Kazanç Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi | | (32.525.619) | (51.166.877) | (32.397.070) |
| **Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)** | | **11.566.460** | **(28.577.589)** | **83.976.800** |
| **DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | Not.6 | **137.812.657** | **166.390.246** | **82.413.446** |
| **DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | Not.6 | **149.379.117** | **137.812.657** | **166.390.246** |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



## 1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, 2003 yılında İstanbul/Ümraniye'de Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olarak kurulmuştur. Kuruluş 17.12.2003 tarih 5948 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir. Şirket 02.01.2023 tarihinde nevi değiştirerek yeni unvanı " Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur. Nevi değişikliği 02.01.2023 tarihinde tescil olup 02.01.2023 tarih, 10738 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket her türlü hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemelerinin alım-satımı, pazarlaması, imalatı ve ihracatını yapmaktadır. Yurt içinde ve yurt dışında beton santrali kurmak, işletmek veya gerektiğinde devretmek, beton santrali ile ilgili olarak her türlü makine, tesisat, cihazları ile bununla ilgili bulunan her nevi taşıt, transmikserler, beton pompası, kamyon çekici treyler ve benzeri araçları alım-satımı, ithal ve ihraç etmek veya imal ettirmektedir. Yurt içinde ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri, baraj, yol, iskele, rıhtım, sulama tesisleri, soğuk hava depoları, her nevi fabrika binaları, askeri tesisleri, toplu konutlar, köprüler, komple fabrika tesisleri inşaatı, yüzme havuzları, şehir kanalizasyon ve bu izale hatları yüksek gerilim ve alçak gerilim enerji nakil hatları, trafo jeneratör grupları, tüm telekomünikasyon işleri, nakliye ve bilumum bayındırlık tesisleri ihalelerine girmek, bunları inşa etmek kiralamak, almak, satmak ve devretmektedir. Her Türlü inşaat hafriyat ve tesisat makinaları ile malzemelerinin vinç, dozer, ekskavatör, kreyn, harç karma makinaları, kepçe ve benzeri araçların alım-satımı ithali ve ihracını yapmaktadır.

Şirket'in kayıtlı merkez ve fabrika adres bilgisi aşağıdaki gibidir:

Merkez: Yunus Emre Mahallesi, Ulubey Caddesi, Albayrak Beton No:8 Sancaktepe/İSTANBUL
Göztepe Tesis: Yenisahra mahallesi Karaman Caddesi No: 1 Ataşehir / İSTANBUL
Hüseyinli Tesis: Hüseyinli mahallesi Beykoz caddesi No: 222/7 Çekmeköy / İSTANBUL
Sarıgazi Tesis: Emek mahallesi Şems Caddesi No:1 İstasyon sahası Sancaktepe/İSTANBUL

Şirket'in dönem sonları itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| | **31.12.2025** | | **31.12.2024** | | **31.12.2023** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hissedar** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** |
| Erdal Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| Şeref Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| Osman Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| **Sermaye Toplamı** | **100,00%** | **201.000.000** | **100,00%** | **201.000.000** | **100,00%** | **201.000.000** |
| *Ödenmiş Sermaye* | | *201.000.000* | | *201.000.000* | | *201.000.000* |
| *Sermaye Düzeltmesi Farkları* | | *393.955.933* | | *393.955.933* | | *559.022.197* |

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla sermayesi 201.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesinde çalışan ortalama personel sayısı 225 kişidir. (31.12.2024: 274 kişi, 31.12.2023: 233 kişi)

**Müşterek Anlaşmalar**

Şirket, TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar standartı uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile aşağıdaki adi ortaklığı muhasebeleştirmiştir.

Şirket, 01 Temmuz 2024 tarihinde Kefelioğlu Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("Kefelioğlu Mimarlık") ile birlikte %50 hisse ile Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı'nı kurmuştur. Şirket, ilgili adi ortaklığı oransal olarak finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir.

**Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler**

Şirket, bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmiştir. Bu sebeple ilgili bağlı ortaklığın ve onun iştiraki olan Alsaf Adi Ortaklığı'nın finansal tabloları raporun amacına uygun olması ve yatırımcılara karşılaştırılabilir bilgi sunabilmek amacıyla konsolide edilmemiştir.

Şirket'in 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibariyla finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemiyle dahil edilmiş bağlı ortaklığı aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklığın Adı | Doğrudan Pay | Dolaylı Pay | Toplam Pay |
|---|---|---|---|
| Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı | %50,00 | - | %50,00 |

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibariyla konsolidasyona dahil edilmemiş bağlı ortaklıklarına ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| 31.12.2023<br>Bağlı Ortaklığın Adı | Doğrudan Pay | Toplam Pay |
|---|---|---|
| Alton Beton ve Nakliye San. Tic. Ltd. Şti.(*) | 70,00% | 70,00% |

(*) Şirket, 08.03.2024 tarihi itibarıyla bölünmüştür. Şirket'in bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ye ait hisseler bölünme yoluyla devrolmuştur. **(Not. 41)**

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nın 05.02.2026 tarihinde aldığı karar ile onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**

***2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar***

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan vefinansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Bu finansal tablolar 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nakliye San. Tic. Ltd. Şti. ve iştiraki olan Alsaf Adi Ortaklığı'nın finansal sonuçlarını içermemektedir.

***İşletmenin Sürekliliği***

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in faaliyet hacmi ve kârlılık göstergeleri, önceki hesap dönemine kıyasla daha sınırlı bir seviyede gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Şirket'in faaliyet gösterdiği hazır beton ve inşaat sektörlerinde dönem içerisinde gözlenen daralma eğiliminin de etkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, finansal borçluluk yapısında, devam eden inşaat projelerinin finansman ihtiyacına bağlı artışlar meydana gelmiştir. Şirket'in dönen varlıkları içerisinde 819.135.111 TL tutarında stok bulunmakta olup söz konusu stoklar finansal tablolarda maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Şirket yönetimi, mevcut stok portföyünün niteliği, projelerin bulunduğu aşama, satış beklentileri ve varlıkların nakde dönüşme kapasitesine ilişkin değerlendirmeleri çerçevesinde, stokların ekonomik değer yaratma kabiliyetinin ve gelecekteki nakit akışlarına sağlayacağı katkının yeterli seviyede olduğunu öngörmektedir.

Yönetimin değerlendirmesi, Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi ve vadesi gelen yükümlülüklerini yerine getirebilmesi açısından işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

***2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi***

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait 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.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlenmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve taşıtlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltme Katsayısı |
|---|---|---|
| Aralık 2025 | 3.513,87 | 1 |
| Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,3089 |
| Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,8898 |

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 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.

***2.03 Konsolidasyon Esasları***

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. ***(Not.1 ve Not.2.01)***

***2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi***

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu, 31.12.2024, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait kar/zarar, kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-31.12.2024, 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

***2.05 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar***

Gerekli olması veya Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Şirket'in cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

***2.06 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları***

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük 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 gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)**

b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in maddi duran varlıkları içerisinde yer alan arsa, bina ve taşıtları finansal tablolarda en son 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerlerinden sunulmaktadır. Değer artışları özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. **(Not: 18,19)**

c) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri finansal tablolarda 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerlerinden sunulmaktadır. **(Not: 17)**

d) Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarlarının yasal mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. **(Not:34)**

### *2.07 Netleştirme / Mahsup*

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

### *2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti*

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

### *2.08.01 Stoklar*

*Beton Maliyetleri*

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında Ortalama Maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

*İnşaat Maliyetleri*

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir.

"Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

### *2.08.02 Maddi Duran Varlıklar*

Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur. Şirket'in maddi duran varlıkları içerisinde yer alan arsa, bina ve taşıtları finansal tablolarda 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerlerinden sunulmaktadır. Değer artışları özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

| | **Ekonomik Ömür (Yıl)** |
|---|---|
| Binalar | 50 |
| Makina ve Ekipman | 3-33 |
| Taşıtlar | 2-10 |
| Demirbaşlar | 2-50 |
| Özel Maliyetler | 5-10 |

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

***2.08.03 Maddi Olmayan Duran Varlıklar***

Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürler 2 ile 15 yıl arasında değişmektedir.

***2.08.04 Borçlanma Maliyetleri***

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

***2.08.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü***

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyededir. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

***2.08.06 Kur Değişiminin Etkileri***

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Şirket finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan 'TL' cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeriyle izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle Türk Lirası' na çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları oluştukları dönemde, kar veya zarar olarak muhasebeleştirilirler.

***2.08.07 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler***

Gelir vergisi gideri (veya geliri), cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

*Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

*Ertelenmiş vergi*

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

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

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

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

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

*Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

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

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

*Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme*

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

***2.08.08 Finansal varlıklar***

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar " olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlenmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Geri alım ve satım sözleşmeleri

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla kayıtlı değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler dönem kar zararında muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte, yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılıkları

Şirket'in geleceğe dönük olarak nakit akış beklentisi içinde olmadığı ticari alacakları aktiften silinmektedir.

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.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde Finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket, finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

### *2.08.9 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı*

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 *"Çalışanlara Sağlanan Faydalar"* Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

### *2.08.10 Kiralama İşlemleri*

*Kiracı durumunda Şirket*

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

*Kiraya veren durumunda Şirket*

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama şartlarına göre tüm mülkiyet riski ve getirilerinin önemli derecede kiracıya devredilmesi halinde sözleşme bir finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Alt kira, ana kiradan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir. Kiracılardan finansal kiralama alacakları, Şirket'in kiralamalardaki net yatırımının tutarında alacak olarak muhasebeleştirilir.

***2.08.11 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar***

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket, şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

### *2.08.12 İlişkili Taraflar*

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar *"ilişkili taraflar"* olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen detaylı açıklama **Not:36**'da verilmiştir.

### *2.08.13 Gelirlerin Kaydedilmesi*

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

**Mal ve hizmet satışları**

Gelir, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerlerini içerir. Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Satışlarda önemli riskler ve faydalar alıcıya fatura kesildiğinde devredilmektedir.

Net satışlar, fatura edilmiş mal bedellerinin, satış iadelerinden arındırılmış halidir. Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, makul bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Satış bedelinin nominal değerleri ile makul değerleri arasındaki fark tahakkuk esasına göre finansman geliri olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

**Kat karşılığı / arsa payı karşılığı projeler**

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibi tarafından arsa kullanım hakkı Şirket'e devredilmekte; buna karşılık Şirket, sözleşmede belirlenen bağımsız bölümleri veya belirli bir ekonomik değeri arsa sahibine teslim etmeyi taahhüt etmektedir. Bu çerçevede söz konusu işlemler, sözleşmenin içeriğine bağlı olarak mal veya hizmet temini niteliğinde değerlendirilmekte olup ilgili proje bazında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket yönetimi, kat karşılığı projelerde arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümler ile üçüncü kişilere satılacak bağımsız bölümleri proje bazında ayrı olarak takip etmektedir. Arsa sahibine verilecek bağımsız bölümlere ilişkin maliyetler proje geliştirme maliyetleri içerisinde izlenmekte olup, söz konusu bağımsız bölümlerin teslimine kadar stok maliyeti niteliğinde değerlendirilmektedir.

Arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümlerin teslimi karşılığında elde edilen arsa payı, sözleşmenin niteliğine göre stok maliyetinin bir unsuru olarak dikkate alınmakta; bu işlemlere ilişkin hasılat ve maliyet kayıtları, ilgili sözleşmenin ticari özüne göre değerlendirilmektedir. Yönetim, her raporlama döneminde söz konusu sözleşmelerin içeriğini gözden geçirerek muhasebeleştirme yaklaşımının ilgili finansal raporlama standartları ile uyumunu değerlendirmektedir.

Şirket'in devam eden projelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirket, İstanbul İli, Şile İlçesi, **Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada, 133 Parsel** üzerinde geliştirilmekte olan **Teraphill 15 Projesi Projesi** için arsa sahibi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında proje üzerinde toplam **56 adet bağımsız bölüm** inşa edilmiştir. İlgili sözleşmeye göre proje sonucunda oluşan bağımsız bölümlerin **28 adedi (%50)** arsa sahibine bırakılmıştır, kalan **28 adedi (%50)** ise Şirket bünyesinde kalmıştır. Taraflar arasındaki paylaşım esasları, sözleşmede belirlenen bağımsız bölüm listesi, brüt/net kullanım alanı, proje blok yapısı ve bağımsız bölümlerin ekonomik değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, **Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada, 34 Parsel** üzerinde geliştirilmekte olan **Moonoark Koru Projesi** için arsa sahibi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında proje üzerinde toplam **118 adet bağımsız bölüm** inşa edilmesi öngörülmektedir. İlgili sözleşmeye göre proje sonucunda oluşacak bağımsız bölümlerin **53 adedi (%42)** arsa sahibine bırakılacak, kalan **65 adedi (%58)** ise Şirket bünyesinde kalacaktır. Taraflar arasındaki paylaşım esasları, sözleşmede belirlenen bağımsız bölüm listesi, brüt/net kullanım alanı, proje blok yapısı ve bağımsız bölümlerin ekonomik değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, **Alemdağ Mahallesi, 603 Ada, 1 Parsel** üzerinde geliştirilmekte olan **Teraphill Loft Projesi** için arsa sahibi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında proje üzerinde toplam **80 adet bağımsız bölüm** inşa edilmesi öngörülmektedir. İlgili sözleşmeye göre proje sonucunda oluşacak bağımsız bölümlerin **37 adedi (%46,5)** arsa sahibine bırakılacak, kalan **43 adedi (%53,5)** ise Şirket bünyesinde kalacaktır. Taraflar arasındaki paylaşım esasları, sözleşmede belirlenen bağımsız bölüm listesi, brüt/net kullanım alanı, proje blok yapısı ve bağımsız bölümlerin ekonomik değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket, İstanbul İli, Şile İlçesi, **Çavuş Mahallesi, 181 Ada, 273 Parsel** üzerinde geliştirilmekte olan **Villa Rise Projesi** için arsa sahibi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında proje üzerinde toplam **44 adet bağımsız bölüm** inşa edilmesi öngörülmektedir. İlgili sözleşmeye göre proje sonucunda oluşacak bağımsız bölümlerin **20 adedi (%45)** arsa sahibine bırakılacak, kalan **24 adedi (%55)** ise Şirket bünyesinde kalacaktır. Taraflar arasındaki paylaşım esasları, sözleşmede belirlenen bağımsız bölüm listesi, brüt/net kullanım alanı, proje blok yapısı ve bağımsız bölümlerin ekonomik değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket'e ait olacak bağımsız bölümler, üçüncü taraflara satış amacıyla elde tutulmakta olup **stoklar** içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Arsa sahibine devredilecek bağımsız bölümler ise proje kapsamında üstlenilen edimin ifası niteliğinde değerlendirilmekte ve bunlara ilişkin maliyetler ilgili proje maliyetleri içerisinde takip edilmektedir.

Proje kapsamında üçüncü kişilere yapılan bağımsız bölüm satışlarında hasılat, ilgili bağımsız bölümün **kontrolünün alıcıya devredildiği tarihte** muhasebeleştirilmektedir. Kontrol devri değerlendirilirken tapu devri, fiili teslim, müşterinin bağımsız bölümü kullanmaya başlaması, satış bedeline ilişkin tahsilat hakkının doğması ve önemli risk ve getirilerin devri gibi hususlar birlikte dikkate alınmaktadır.

Arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümler nedeniyle Şirket'in katlandığı yükümlülük, sözleşme hükümleri uyarınca yerine getirilmekte olup, söz konusu bağımsız bölümlerin teslimiyle birlikte ilgili yükümlülük sona ermektedir. Arsa sahibine yapılacak teslimlerin zamanlaması, projenin inşaat ilerleme seviyesi ve sözleşmesel teslim koşullarına bağlı olarak belirlenmektedir.

**İnşaat hakediş gelirleri**

Şirket, müşterek anlaşmalar kapsamında kurmuş olduğu Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilen inşaat projesi olan "MESAM Projesinden" hakediş gelirleri sağlamaktadır.

İnşaat hakediş gelirleri, TFRS 15 Hasılat standardı kapsamında inşaat sözleşmesinin getirisi doğru bir şekilde tahmin edilebildiği zaman, gelir ve gider kalemi olarak kaydedilir. Sözleşme gelirleri, sözleşmenin tamamlanma oranı metoduna göre finansal tablolara oransal olarak yansıtılmaktadır. Dönem itibarıyla gerçekleşmiş olan toplam sözleşme giderlerinin sözleşmenin toplam tahmini maliyetine oranı sözleşmenin tamamlanma yüzdesini göstermekte olup bu oran sözleşmenin toplam gelirinin cari döneme isabet eden kısmının tespiti için kullanılmaktadır. Şirket'in finansal tablolarına bu tutarlar oransal olarak yansıtılmaktadır.

Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı tarafından hasılat raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşme kapsamındaki edimin tamamlanma düzeyi esas alınarak finansal tablolara alınmaktadır.

İnşaat sözleşmeleri kapsamında düzenlenen hakediş raporları ve kesilen faturalar, sözleşmeye bağlı olarak gerçekleştirilen işin belirli aşamalarını göstermekte olup, bunlar her zaman muhasebeleştirilen hasılat tutarı ile aynı tarihte ve aynı tutarda gerçekleşmeyebilir. Dönem sonu itibarıyla muhasebeleştirilen kümülatif hasılatın kesilen hakediş faturalarını aşan kısmı ***Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları***, hakediş faturalarının muhasebeleştirilen hasılatı aşan kısmı ise ***Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan SözleşmeYükümlülüğü*** olarak finansal durum tablosunda gösterilmektedir.

Sözleşme kapsamında müşterilerden alınan avanslar, ilgili performans yükümlülüğü yerine getirilinceye kadar finansal durum tablosunda ertelenmiş gelirler içerisinde olarak muhasebeleştirilmektedir.

**Kiralama amacıyla elde tutulan varlıkların satış gelirleri**

Kiralama için elde tutulan varlıkların satışından elde edilen nakit yasal işlemler tamamlandıktan, önemli riskler ve varlıkların getirileri alıcıya geçtikten sonra gelir olarak kaydedilmektedir.

Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir ve geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranı dikkate alınarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir.

***2.08.14 Nakit Akış Tablosu***

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'infinansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

***2.08.15 Pay Başına Kar/ Zarar***

Pay başına kar / zarar , net karın / zararın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar / zarar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır.

Dolayısıyla, pay başına kar / zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

***2.08.16 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar***

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları **Not:40**'da açıklamaktadır.

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

***2.08.17 Devlet Teşvik ve Yardımları***

Devlet teşviki, işletmenin teşvikin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşvikin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

***2.08.18 Durdurulan faaliyetler ile satış amaçlı elde tutulan varlık Şirketleri ve ilgili yükümlülükler***

Durdurulan faaliyet, bir işletmenin koordine edilmiş bir plan çerçevesinde elden çıkarılması planlanan veya satış amaçlı elde tutulan ana iş kolu / faaliyetlerinin coğrafi bölümünü ifade etmektedir.

Durdurulan faaliyetleri oluşturan varlık veya varlıkların elden çıkarılması sırasında finansal tablolara yansıtılan vergi öncesi kar veya zarar ve durdurulan faaliyetlerin vergi sonrası karı veya zararının detayları dipnotlarda açıklanır. Ayrıca, durdurulan faaliyetlerin işletme, yatırım ve finansman faaliyetleriyle ilişkilendirilen net nakit akışları ilgili dipnotta belirtilir.

Duran varlıklar, kullanılması suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanılacağı durumlarda, satış amaçlı elde tutulan duran varlık Şirketleri olarak sınıflandırılır. Bu varlıklarla doğrudan ilişkilendirilen yükümlülükler ise benzer şekildedir.

Satış amaçlı olarak sınıflandırma kriterini karşılayan duran varlıklar veya varlık Şirketleri gerçeğe uygun değerinden satış maliyetlerinin düşülmesi ile bulunan değer ile taşınan değerin düşük olanı ile ölçülür. Bu varlıklar üzerinden amortisman ayrılmaz.

***2.08.19 Araştırma ve geliştirme giderleri***

Araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider kaydedilmektedir. Yeni ürünlerin geliştirilmesi veya geliştirilen ürünlerin testi ve dizaynı ile ilgili proje maliyetleri, projenin ticari ve teknolojik bakımdan başarılı bir şekilde uygulanabilir olması ve maliyetlerin güvenilir olarak tespit edilebilmesi halinde maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilirler. Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme giderleri sonraki dönemde aktifleştirilemez.

***2.09 Yeni muhasebe standartları ve yorumlar***

**Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

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

**TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11**

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

-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

-TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

-TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

-TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

-TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı**

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

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. 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.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

•değişikliklerin niteliği,
•TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
•planlanan ilk uygulama tarihi ve
•aşağıdakilerden biri:
oTFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
obu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

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

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

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

**b) Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi**

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

**c) Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi**

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

**d) Açıklamalar,**

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

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

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.
Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

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

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

**UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim**

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

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

***2.10 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar***

TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir.

Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Şirket'in ilişikte sunulan finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Şirket'in hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının ve TFRS 9 Finansal Araçlar Standartının etkisi bulunmamaktadır.

### *2.11 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları*

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle 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 gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

Şirket, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği taktirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır.

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.Söz konusu durum Şirket için geçerli değildir.

## 3. İşletme Birleşmeleri ve Bölünmeleri

Şirket, bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmiştir. Bu sebeple ilgili bağlı ortaklığın ve onun iştiraki olan Alsaf Adi Ortaklığı'nın finansal tabloları raporun amacına uygun olması ve yatırımcılara karşılaştırılabilir bilgi sunabilmek amacıyla konsolide edilmemiştir.

## 4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Bulunmamaktadır.

## 5. Bölümlere Göre Raporlama

Türkiye'de kurulmuş olan Şirket'in faaliyet konusu, her türlü hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemelerinin alım-satımı, pazarlaması, imalatı ve ihracatını yapmak ("Beton Faaliyetleri") ileyurt içinde ve yurt dışında inşaat faaliyetleri ve bunun sonucunda konut satışları ("İnşaat Faaliyetleri") faaliyetidir. Dönemler itibarıyla bölümlere göre raporlama aşağıdaki gibidir:

| 01 Ocak – 31 Aralık 2025 | Hazır Beton | İnşaat | Toplam |
|---|---|---|---|
| Yurtiçi Satışlar | 1.812.015.864 | 154.703.116 | 1.966.718.980 |
| Diğer Gelirler | 6.452.830 | - | 6.452.830 |
| Satıştan İadeler (-) | (2.180.943) | - | (2.180.943) |
| Satış İskontoları (-) | (8.355.446) | - | (8.355.446) |
| **Net Satışlar** | **1.807.932.305** | **154.703.116** | **1.962.635.421** |
| Satılan Mamuller Maliyeti | (1.182.024.882) | (95.326.020) | (1.277.350.902) |
| Amortisman Gideri | (203.970.605) | (3.758.866) | (207.729.471) |
| Personel Giderleri | (257.800.244) | (4.750.864) | (262.551.108) |
| **Satışların Maliyeti (-)** | **(1.643.795.731)** | **(103.835.750)** | **(1.747.631.481)** |
| **Brüt Kar** | **164.136.574** | **50.867.366** | **215.003.940** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| 01 Ocak – 31 Aralık 2024 | Hazır Beton | İnşaat | Toplam |
|---|---|---|---|
| Yurtiçi Satışlar | 3.141.369.761 | 6.636.950 | 3.148.006.711 |
| Diğer Gelirler | 24.069.013 | - | 24.069.013 |
| Satıştan İadeler (-) | (5.298.927) | - | (5.298.927) |
| Satış İskontoları (-) | (22.488.270) | - | (22.488.270) |
| **Net Satışlar** | **3.137.651.577** | **6.636.950** | **3.144.288.527** |
| Satılan Mamuller Maliyeti | (2.040.297.767) | (8.889.115) | (2.049.186.882) |
| Amortisman Gideri | (208.727.136) | (620.405) | (209.347.541) |
| Personel Giderleri | (356.853.860) | (1.060.686) | (357.914.546) |
| **Satışların Maliyeti (-)** | **(2.605.878.763)** | **(10.570.206)** | **(2.616.448.969)** |
| **Brüt Kar** | **531.772.814** | **(3.933.256)** | **527.839.558** |

| 01 Ocak – 31 Aralık 2023 | Hazır Beton | İnşaat | Toplam |
|---|---|---|---|
| Yurtiçi Satışlar | 3.799.846.712 | 14.541.097 | 3.814.387.809 |
| Diğer Gelirler | 66.106.820 | - | 66.106.820 |
| Satıştan İadeler (-) | (5.608.888) | - | (5.608.888) |
| Satış İskontoları (-) | (22.243.915) | - | (22.243.915) |
| **Net Satışlar** | **3.838.100.729** | **14.541.097** | **3.852.641.826** |
| Satılan Mamuller Maliyeti | (2.648.699.915) | (13.781.151) | (2.662.481.066) |
| Amortisman Gideri | (220.435.490) | (909.285) | (221.344.775) |
| Personel Giderleri | (158.804.740) | (655.061) | (159.459.801) |
| **Satışların Maliyeti (-)** | **(3.027.940.145)** | **(15.345.497)** | **(3.043.285.642)** |
| **Brüt Kar** | **810.160.584** | **(804.400)** | **809.356.184** |

## 6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Dönemler itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri değerler aşağıdaki gibidir :

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Kasa | 60.875 | 60.062 | 41.378 |
| Banka | 148.121.142 | 134.434.339 | 163.964.742 |
| *Vadesiz Mevduat* | *30.818.980* | *134.434.339* | *26.399.765* |
| *Vadeli Mevduat(*)* | *117.302.162* | - | *137.564.977* |
| Diğer Hazır Değerler | 1.197.100 | 3.318.256 | 2.384.127 |
| **Toplam** | **149.379.117** | **137.812.657** | **166.390.246** |

(*) Dönemler itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

| Vade Dağılımı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| 1-30 gün | 117.302.162 | - | 120.337.942 |
| 30-45 gün | - | - | 17.227.035 |
| **Toplam** | **117.302.162** | **-** | **137.564.977** |

Dönemler itibarıyla vadeli mevduatların para birimi cinsinden etkin faiz oranlarına aşağıda yer verilmiştir:

| | 31.12.2025 | | | 31.12.2024 | | | 31.12.2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Para Cinsi | Döviz Tutarı | TL Tutar | Etkin Faiz Oranı | Döviz Tutarı | TL Tutar | Etkin Faiz Oranı | Döviz Tutarı | TL Tutar | Etkin Faiz Oranı |
| TL | 117.302.162 | 117.302.162 | %40,45-%44,00 | - | - | - | 137.564.977 | 137.564.977 | %32,77-%57,86 |
| **Toplam** | | **117.302.162** | | | | | | **137.564.977** | |

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır. 31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Nakit ve nakit benzerleri | 149.379.117 | 137.812.657 | 166.390.246 |
| Blokeli Mevduatlar (-) | - | - | - |
| **Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri** | **149.379.117** | **137.812.657** | **166.390.246** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 7. Finansal Yatırımlar

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlık | - | 25.617.083 | 68.377.965 |
| *Hisse senetleri* | - | *20.152.191* | *68.377.965* |
| *Yatırım Fonu* | - | *5.464.892* | - |
| **Toplam** | **-** | **25.617.083** | **68.377.965** |

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklık | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti. **(Not. 1)**(*) | - | - | 214.217.162 |
| **Toplam** | **-** | **-** | **214.217.162** |

(*)Şirket, bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmiştir. Bu sebeple ilgili bağlı ortaklığın ve onun iştiraki olan Alsaf Adi Ortaklığı'nın finansal tabloları raporun amacına uygun olması ve yatırımcılara karşılaştırılabilir bilgi sunabilmek amacıyla 31.12.2023 döneminde konsolide edilmemiştir. ***(Not.1 ve Not.2.01)***

## 8. Finansal Borçlar

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Krediler | 330.830.273 | 12.434.771 | 114.599.806 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | - | 2.770.790 | 9.400.710 |
| Kullanım Hakkı Yükümlükleri | 936.009 | 621.500 | 100.411 |
| Kredi Kartları | 13.769.097 | 16.739.204 | 13.776.034 |
| **Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı** | **345.535.379** | **32.566.265** | **137.876.961** |
| | | | |
| Krediler | 43.435.246 | 183.395.461 | 122.249.861 |
| **Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları** | **43.435.246** | **183.395.461** | **122.249.861** |
| | | | |
| Krediler | 8.233.533 | 22.816.769 | 43.213.290 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | - | - | 3.383.777 |
| Kullanım Hakkı Yükümlükleri | 1.325.199 | 2.369.334 | 4.546.597 |
| **Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı** | **9.558.732** | **25.186.103** | **51.143.664** |
| | | | |
| **Finansal Borçlar Toplamı** | **398.529.357** | **241.147.829** | **311.270.486** |

**a)** Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

| Kredi Vade Dağılımı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| 1-3 Ay | 55.665.145 | 71.204.749 | 37.164.811 |
| 4-12 Ay | 318.600.374 | 124.625.483 | 199.684.856 |
| 1-5 Yıl | 8.233.533 | 22.816.769 | 42.211.126 |
| 5 Yıldan Uzun | - | - | 1.002.164 |
| **Toplam** | **382.499.052** | **218.647.001** | **280.062.957** |

| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar Vade Dağılımı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| 1-3 Ay | - | 1.596.831 | 2.614.088 |
| 4-12 Ay | - | 1.173.959 | 6.786.622 |
| 1-5 Yıl | - | - | 3.383.777 |
| **Toplam** | **-** | **2.770.790** | **12.784.487** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Kullanım Hakkı Yükümlükleri Vade Dağılımı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| 1-3 Ay | 185.592 | 122.834 | 22.508 |
| 4-12 Ay | 750.417 | 498.666 | 77.903 |
| 1-5 Yıl | 1.325.199 | 2.369.334 | 855.598 |
| 5 Yıldan Uzun | - | - | 3.690.999 |
| **Toplam** | **2.261.208** | **2.990.834** | **4.647.008** |

**b)** Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

**31.12.2025**

| Türü | Döviz Tutarı | TL Tutarı | Ort. Etkin Faiz Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| TL Krediler | 382.499.052 | 382.499.052 | 57,60% |
| **Toplam** | | **382.499.052** | |

**31.12.2024**

| Türü | Döviz Tutarı | TL Tutarı | Ort. Etkin Faiz Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| TL Krediler | 218.647.001 | 218.647.001 | 44,85% |
| **Toplam** | | **218.647.001** | |

| Türü | Döviz Tutarı | TL Tutarı | Ort. Etkin Faiz Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| TL Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 2.770.790 | 2.770.790 | 37,28% |
| **Toplam** | | **2.770.790** | |

**31.12.2023**

| Türü | Döviz Tutarı | TL Tutarı | Ort. Etkin Faiz Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| TL Krediler | 280.062.957 | 280.062.957 | 44,47% |
| **Toplam** | | **280.062.957** | |

| Türü | Döviz Tutarı | TL Tutarı | Ort. Etkin Faiz Oranı (%) |
|---|---|---|---|
| TL Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 12.784.487 | 12.784.487 | 33,91% |
| **Toplam** | | **12.784.487** | |

## 9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Finansal Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

## 10. Ticari Alacak ve Borçlar

Şirket'in dönemler itibarıyla Ticari Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar;

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 497.780.956 | 490.223.757 | 517.789.802 |
| *Alıcılar* | *330.363.607* | *424.871.959* | *467.701.949* |
| *Alacak Senetleri* | *188.734.436* | *116.165.931* | *97.349.028* |
| *Alacak Reeskontu (-)* | *(21.317.087)* | *(50.814.133)* | *(47.261.175)* |
| *Şüpheli Ticari Alacaklar* | *7.379.223* | *12.024.198* | *18.114.629* |
| *Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)* | *(7.379.223)* | *(12.024.198)* | *(18.114.629)* |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:36) | 1.883.138 | - | 7.759.606 |
| *Alıcılar* | *1.986.124* | - | *8.488.596* |
| *Alacak Reeskontu (-)* | *(102.986)* | - | *(728.990)* |
| **Toplam** | **499.664.094** | **490.223.757** | **525.549.408** |

Ticari Alacakların Ortalama Vadesi 40 gündür. (31.12.2024 : 53 gün, 31.12.2023: 61 gün) Ticari alacaklar 31.12.2025 tarihi itibarıyla vadelerine göre %46,14-%56,39 arasında oran kullanılarak iskonto edilmiştir. (31.12.2024: %50,88-%62,84, 31.12.2023: %48,00-%54,65)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar;

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla vadesi geçmiş bulunan ticari alacaklarından, tahsil kabiliyetine ilişkin önemli bir olumsuzluk tespit edilmeyen ve müşterilerle olan ilişkilerin niteliği, geçmiş tahsilat performansı, alınan teminatlar ve cari dönem içindeki tahsilat gelişmeleri dikkate alınarak değer düşüklüğüne uğramadığı değerlendirilen alacaklar aşağıda yaşlandırılmış olarak sunulmuştur.

Şirket'in TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında uyguladığı beklenen kredi zararı modeli çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucunda, ilave kredi riskinin finansal tablolarda ayrıca karşılık ayrılmasını gerektirecek düzeyde olmadığı değerlendirilen alacaklar aşağıda yaşlandırılmış olarak sunulmuştur. Ayrıca Şirket yönetimi, söz konusu alacakların tahsil edilebilir nitelikte olduğunu değerlendirmekte olup, bu alacaklar için finansal tablolar tarihi itibarıyla ayrıca değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır. Bu çerçevede vadesi geçmiş alacaklar içinde yer almakla birlikte, gecikmeye bağlı olarak vade farkı faturası düzenlenen alacaklar, ayrı nitelikte değerlendirilmesi nedeniyle ortalama vade hesaplamasına dahil edilmemektedir.

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Vadesi üzerinden 1 aya kadar geçmiş | 42.775.139 | 57.729.269 | 87.127.126 |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay arası geçmiş | 29.494.297 | 100.754.432 | 3.305.993 |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay arası geçmiş | 63.071.898 | 34.836.110 | 1.849.714 |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl arası geçmiş | 25.450.987 | 2.849.929 | - |
| **Toplam** | **160.792.321** | **196.169.740** | **92.282.833** |

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar;

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | **19.395.539** | - | - |
| *Alacak senetleri* | *19.724.853* | - | - |
| *Alacak Senetleri Reeskontu (-)* | *(329.314)* | - | - |
| **Toplam** | **19.395.539** | - | - |

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 1.01.2025<br>31.12.2025 | 1.01.2024<br>31.12.2024 | 1.01.2023<br>31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| 01 Ocak itibarıyla | **(12.024.198)** | **(18.114.629)** | **(34.051.651)** |
| Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri | - | (2.267.701) | (213.334) |
| Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları | 1.807.105 | 2.567.882 | 2.978.680 |
| Parasal Kayıp/(Kazanç) | 2.837.870 | 5.790.250 | 13.171.676 |
| **Dönem Sonu** | **(7.379.223)** | **(12.024.198)** | **(18.114.629)** |

Kısa Vadeli Ticari Borçlar;

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 278.677.911 | 336.756.156 | 436.826.146 |
| *Satıcılar* | *154.712.751* | *178.382.064* | *176.502.437* |
| *Borç Senetleri* | *142.098.162* | *185.060.476* | *288.344.765* |
| *Borç Reeskontu (-)* | *(18.133.002)* | *(26.686.384)* | *(28.021.056)* |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:36) | 7.539.609 | 15.828.149 | 45.332.153 |
| *Satıcılar* | *7.901.058* | *16.635.273* | *47.574.319* |
| *Borç Reeskontu (-)* | *(361.449)* | *(807.124)* | *(2.242.166)* |
| **Toplam** | **286.217.520** | **352.584.305** | **482.158.299** |

Ticari Borçların Ortalama Vadesi 35 gündür. (31.12.2024 : 29 gün, 31.12.2023: 33 gün) Ticari borçlar 31.12.2025 tarihi itibarıyla vadelelerine göre %46,14-%56,39 arasında oran kullanılarak iskonto edilmiştir. (31.12.2024: %50,88-%62,84, 31.12.2023: %48,00-%54,65)

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | - | - | 4.594.150 |
| *Uzun Vadeli Borç Senetleri* | - | - | *8.160.523* |
| *Borç Senetleri Reeskontu* | - | - | *(3.566.373)* |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar ***(Not:36)*** | - | - | - |
| **Toplam** | **-** | **-** | **4.594.150** |

**11. Diğer Alacak ve Borçlar**

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 1.020.831 | 1.525.828 | 793.157 |
| *Verilen Depozito ve Teminatlar* | - | *189.639* | *614.887* |
| *Diğer Çeşitli alacaklar(*)* | *1.020.831* | *1.336.189* | *178.270* |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ***(Not:36)*** | - | - | 507.604 |
| *İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar* | - | - | *507.604* |
| **Toplam** | **1.020.831** | **1.525.828** | **1.300.761** |

(*)31.12.2025 itibariyle diğer çeşitli alacakların 1.020.831 TL'si vergi dairesinden alacaklardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 948.511 | 65.539 | 255.973 |
| *Uzun Vadeli Verilen Depozito Ve Teminatlar* | *948.511* | *65.539* | *255.973* |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar ***(Not:36)*** | - | - | - |
| **Toplam** | **948.511** | **65.539** | **255.973** |

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 10.359.950 | 2.584.232 | 9.106.488 |
| *Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler* | *10.253.965* | *2.493.124* | *724.265* |
| *Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler* | - | - | *8.352.293* |
| *Diğer Borçlar* | *105.985* | *91.108* | *29.930* |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar ***(Not:36)*** | - | - | 57.686.878 |
| *İlişkili taraflara diğer borçlar* | - | - | *57.686.878* |
| **Toplam** | **10.359.950** | **2.584.232** | **66.793.366** |

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

## 12. İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar ve Borçlar

Şirket'in dönemler itibariyla inşaat sözleşmelerinin detayı aşağıda açıklanmıştır:

| | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Devam eden inşaat sözleşmeleriyle ilgili maliyetler | 31.105.048 | - | - |
| Kayda alınan karlar eksi zararlar, net | 19.556.374 | - | - |
| | **50.661.422** | - | - |
| Eksi : Dönem sonu itibarıyla toplam faturalanan hakediş bedeli | (20.191.475) | - | - |
| | **30.469.947** | - | - |

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Devam eden inşaat,taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden alacaklar (net) | 30.469.947 | - | - |
| Devam eden inşaat,taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden borçlar (net) | - | - | - |
| | **30.469.947** | - | - |

## 13. Stoklar

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| İlk Madde ve Malzeme | 13.678.561 | 10.910.027 | 20.717.485 |
| *-Beton İlk Madde ve Malzemeleri* | *13.678.561* | *10.910.027* | *20.717.485* |
| Yarı Mamuller(*) | 511.677.111 | 386.765.635 | 187.801.180 |
| *-İnşaat Yarı Mamulleri* | *511.677.111* | *386.765.635* | *187.801.180* |
| Mamuller | 289.416.898 | 26.049.404 | 14.934.419 |
| *-Beton Mamulleri* | - | - | - |
| *-İnşaat Mamulleri(**)* | *289.416.898* | *26.049.404* | *14.934.419* |
| Diğer Stoklar(***) | 4.362.541 | 5.901.701 | 6.379.244 |
| **Toplam** | **819.135.111** | **429.626.767** | **229.832.328** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Yarı Mamuller(*) | 58.632.209 | - | - |
| *-İnşaat Yarı Mamulleri* | *58.632.209* | - | - |
| **Toplam** | **58.632.209** | - | - |

(*) 2023 yılında başlayan inşaat projeleri yarı mamullerde artışa sebep olmuştur. Şirket'in 3 adet projesi bulunmaktadır. Bunlardan Moonpark Koru Projesi, Teraphill Loft Proje'leri yapı ruhsatları alınmış ve inşaatları devam etmektedir. Villa Rise Projesi ise yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsatlandırma aşamasındadır. Ayrıca Şirket, yapım aşaması 12 aydan uzun olan stoklarını uzun vadeli stoklar olarak sınıflandırmıştır.

(**)Şirket'in Teraphill 15 projesi Aralık 2025 itibariyle tamamlanmıştır.

(***) Diğer stoklar motorin, araç lastikleri, madeni yağlar, çelik konstrüksiyon ve diğer stoklardan oluşmaktadır.

Dönem sonları itibarıyla yapılan değerlendirmede; stokların mevcut durumu, satışa konu olabilme niteliği, kullanım imkânı, dönem sonrası gerçekleşmeler, piyasa koşulları ve tahmini satış/tamamlanma maliyetleri dikkate alınmıştır. Söz konusu inceleme sonucunda, stokların kayıtlı değerlerinin net gerçekleşebilir değerlerini aştığına ilişkin bir göstergeye rastlanmamış olup, stoklar için ilave değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır.

Stoklar üzerinde 31.12.2025 itibariyle ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır, 31.12.2023: 49.221.266TL,)

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Maliyet Bedeli | 877.767.320 | 429.626.767 | 229.832.328 |
| Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı | - | - | - |
| Net Gerçekleşebilir Değer (a) | - | - | - |
| Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b) | 877.767.320 | 429.626.767 | 229.832.328 |
| **Toplam Stoklar (a+b)** | **877.767.320** | **429.626.767** | **229.832.328** |

## 14. Canlı Varlıklar

Şirket'in dönemler itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

## 15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 125.041.028 | 98.069.113 | 97.177.082 |
| *Gelecek Aylara Ait Giderler(*)* | *14.704.475* | *15.762.856* | *18.862.546* |
| *Verilen Sipariş Avansları* | *110.336.553* | *82.306.257* | *78.314.536* |
| İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler ***(Not:36)*** | - | - | - |
| **Toplam** | **125.041.028** | **98.069.113** | **97.177.082** |

(*)Gelecek aylara ait giderlerin 13.071.393 TL'si sigorta poliçelerinden oluşmaktadır. (31.12.2024: 15.762.856 TL, 31.12.2023: 18.862.546 TL)

Dönemler itibarıyla poliçelerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Taşıt | 8.583.854 | 13.062.510 | 17.192.844 |
| Makine | 1.924.384 | - | - |
| Bina | 1.643.593 | 1.752.882 | 834.133 |
| Sağlık | 919.562 | 947.464 | 835.569 |
| **Toplam** | **13.071.393** | **15.762.856** | **18.862.546** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 46.899.758 | 47.056.631 | 46.311.320 |
| *Sigorta Poliçeleri(**)* | *598.533* | *755.406* | *10.095* |
| *Uzun Vadeli Verilen Sipariş Avansları(*)* | *46.301.225* | *46.301.225* | *46.301.225* |
| İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler ***(Not:36)*** | - | - | - |
| **Toplam** | **46.899.758** | **47.056.631** | **46.311.320** |

(*)İstanbul/Pendik/Emirli 10 pafta 736 parselde yer alan arsa için yapılan ihale bedeli ödemesidir. Söz konusu ihalenin feshi talebi ile dava açılmış olduğundan arsa satın alınmış olsa da tapu devri 31.12.2025 itibarıyla tamamlanmamıştır. İhalenin iptali olması durumunda Şirket'ten ilave bir para çıkışı olmayacak olup verilen avans tutarı faiziyle birlikte geri alınacaktır.

(**) Dönemler itibarıyla poliçelerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Bina | 511.881 | 754.888 | - |
| Sağlık | 86.652 | - | - |
| Taşıt | - | 518 | 10.095 |
| Makine | - | - | - |
| **Toplam** | **598.533** | **98.069.113** | **97.177.082** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler | 362.584.439 | 292.193.109 | 178.818.068 |
| *Alınan Sipariş Avansları(*)* | *362.584.439* | *291.594.843* | *178.818.068* |
| *Gelecek Aylara Ait Gelirler* | - | *598.266* | - |
| İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler ***(Not:36)*** | 33.824.252 | 57.189.348 | - |
| **Toplam** | **396.408.691** | **349.382.457** | **178.818.068** |

(*)Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibariye alınan sipariş avanslarının 168.389.868 TL'si hazır beton, 60.871.903 TL'si inşaat projesi ve 133.322.668 TL'si daire satışından alınan avanslardan oluşmaktadır. (31.12.2024: 221.609.738 TL'si hazır beton, 60.871.903 TL'si inşaat projesi ve 9.113.202 TL'si daire satışından alınan avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2023: 178.818.068 TL hazır beton satışından alınan avanslardan oluşmaktadır.)

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

## 16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in dönemler itibarıyla Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımları bulunmamaktadır.

## 17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in dönemler itibarıylaYatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

| 31.12.2025<br>Hesap Adı | 1.01.2025 | Alım (+) | Gerçeğe Uygun Değer Artış / (Azalışı) | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Binalar | 366.577.055 | - | 7.172.945 | 373.750.000 |
| **Toplam** | **366.577.055** | **-** | **7.172.945** | **373.750.000** |

| 31.12.2024<br>Hesap Adı | 1.01.2024 | Alım (+) | Gerçeğe Uygun Değer Artış / (Azalışı) | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| Binalar | 488.515.201 | 166.482 | (122.104.628) | 366.577.055 |
| **Toplam** | **488.515.201** | **166.482** | **(122.104.628)** | **366.577.055** |

| 31.12.2023<br>Hesap Adı | 1.01.2023 | Alım (+) | Gerçeğe Uygun Değer Artış / (Azalışı) | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Binalar | 374.149.542 | 84.587.948 | 29.777.711 | 488.515.201 |
| **Toplam** | **374.149.542** | **84.587.948** | **29.777.711** | **488.515.201** |

Değerleme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı | İli | İlçesi | Mahallesi | Tapu ($m^2$) | Ada/Parsel | Mülkiyet Durumu | Niteliği |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Adet Depolu Dükkan, 5 Adet Mesken ve 1 Adet Dubleks Mesken | İstanbul | Ümraniye | İstiklal | 1.835 | 60/53 Parsel | Tam Mülkiyet | 9 Katlı Bina ve Arsası |
| 2 Adet Daire | İstanbul | Çekmeköy | Çekmeköy | 432 | 4014 Parsel | Tam Mülkiyet | Mesken |

| | Ekspertiz Firması | Ekspertiz Rapor Tarihi | Ekspertiz Rapor Dönemi | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Adet Depolu Dükkan, 5 Adet Mesken ve 1 Adet Dubleks Mesken | İnvest Gayrimenkul | 27.01.2026 | 31.12.2025 | 286.250.000 | 295.738.127 | 398.560.371 |
| 2 Adet Daire | İnvest Gayrimenkul | 27.01.2026 | 31.12.2025 | 87.500.000 | 70.838.928 | 89.954.830 |
| **Toplam** | | | | **373.750.000** | **366.577.055** | **488.515.201** |

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini yıllık olarak değerlemektedir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 27.01.2026 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen 31.12.2025 tarihli değerler baz alınmıştır.

## 18. Maddi Duran Varlıklar ve Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket'in dönemler itibarıyla Maddi Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

### *Maddi Duran Varlıklar*

Değerleme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı | İli | İlçesi | Mahallesi | Tapu ($m^2$) | Ada/Parsel | Mülkiyet Durumu | Niteliği |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fabrika (Arsa ve Bina) | İstanbul | Sancaktepe | Yenidoğan | 2.396,24 | 1621 Parsel | Tam Mülkiyet | Arsa ve Fabrika |
| Araçlar | - | - | - | - | - | Tam Mülkiyet | Araç |

| | Ekspertiz Firması | Ekspertiz Rapor Tarihi | Ekspertiz Rapor Dönemi | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fabrika (Arsa ve Bina) | İnvest Gayrimenkul | 28.01.2026 | 31.12.2025 | 212.000.000 | - | 212.782.858 |
| Araçlar | İnvest Gayrimenkul | 27.01.2026 | 31.12.2025 | 1.054.340.000 | - | 1.319.841.456 |
| **Toplam** | | | | **1.266.340.000** | **-** | **1.532.624.314** |

Şirket'in maddi duran varlıkları içerisindeki arsa, bina ve araçlarının 27.01.2026 ve 28.01.2026 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest Gayrimenkul") tarafından yapılan 27.01.2026 ve 28.01.2026 tarihli ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır.

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**31.12.2025**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Alım | Çıkış | Transfer | Amortisman Netleştirme(-/+) | Değer Artışı/(Azalışı) | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arsa | 153.603.542 | - | - | - | - | 28.796.458 | 182.400.000 |
| Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri | 2.367.548 | - | - | - | - | - | 2.367.548 |
| Binalar | 70.460.952 | - | - | - | (2.743.195) | (38.117.757) | 29.600.000 |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | 146.773.292 | 18.749.935 | (1.930.549) | - | - | - | 163.592.678 |
| Taşıtlar | 1.499.003.962 | 89.299.766 | (294.542.843) | 36.669.941 | (337.887.930) | 61.797.104 | 1.054.340.000 |
| Demirbaşlar | 48.801.419 | 1.943.615 | (2.908.949) | - | - | - | 47.836.085 |
| Özel Maliyetler | 28.123.964 | 10.016.688 | (10.508.025) | 20.403.084 | - | - | 48.035.711 |
| Yapılmakta Olan Yatırımlar | 6.658.849 | 13.744.235 | - | (20.403.084) | - | - | - |
| | **1.955.793.528** | **133.754.239** | **(309.890.366)** | **36.669.941** | **(340.631.125)** | **52.475.805** | **1.528.172.022** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | Amortisman Netleştirme(-/+) | Değer Artışı/(Azalışı) | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri | (140.301) | (342.730) | - | - | - | - | (483.031) |
| Binalar | (1.331.623) | (1.411.572) | - | - | 2.743.195 | - | - |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | (81.775.020) | (11.918.307) | 661.457 | - | - | - | (93.031.870) |
| Taşıtlar | (166.796.750) | (194.783.504) | 47.500.728 | (23.808.404) | 337.887.930 | - | - |
| Demirbaşlar | (37.949.223) | (4.395.382) | 2.885.780 | - | - | - | (39.458.825) |
| Özel Maliyetler | (18.009.167) | (6.243.064) | 10.441.183 | - | - | - | (13.811.048) |
| **Toplam** | **(306.002.084)** | **(219.094.559)** | **61.489.148** | **(23.808.404)** | **340.631.125** | - | **(146.784.774)** |
| **Net Değer** | **1.649.791.444** | | | | | | **1.381.387.248** |

**31.12.2024**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Alım | Çıkış | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Arsa | 153.603.542 | - | - | - | 153.603.542 |
| Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri | - | 2.367.548 | - | - | 2.367.548 |
| Binalar | 59.179.316 | - | - | 11.281.636 | 70.460.952 |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | 197.993.506 | 12.483.382 | (63.703.596) | - | 146.773.292 |
| Taşıtlar | 1.319.841.456 | 398.592.863 | (219.430.357) | - | 1.499.003.962 |
| Demirbaşlar | 42.835.472 | 6.033.244 | (67.297) | - | 48.801.419 |
| Özel Maliyetler | 28.123.964 | - | - | - | 28.123.964 |
| Yapılmakta Olan Yatırımlar | - | 17.940.485 | - | (11.281.636) | 6.658.849 |
| | **1.801.577.256** | **437.417.522** | **(283.201.250)** | - | **1.955.793.528** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri | - | (140.301) | - | - | (140.301) |
| Binalar | - | (1.331.623) | - | - | (1.331.623) |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | (103.904.300) | (15.452.712) | 37.581.992 | - | (81.775.020) |
| Taşıtlar | - | (181.051.623) | 14.254.873 | - | (166.796.750) |
| Demirbaşlar | (31.326.619) | (6.661.895) | 39.291 | - | (37.949.223) |
| Özel Maliyetler | (14.510.938) | (3.498.229) | - | - | (18.009.167) |
| **Toplam** | **(149.741.857)** | **(208.136.383)** | **51.876.156** | - | **(306.002.084)** |
| **Net Değer** | **1.651.835.399** | | | | **1.649.791.444** |

**31.12.2023**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 01.01.2023 | Alım | Çıkış | Transfer | Amortisman Netleştirme(-/+) | Değer Artışı/(Azalışı) | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arsa | - | 153.603.542 | - | - | - | - | 153.603.542 |
| Binalar | - | 64.464.570 | - | - | (107.547) | (5.177.707) | 59.179.316 |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | 183.289.843 | 28.638.406 | (15.577.446) | 1.642.703 | - | - | 197.993.506 |
| Taşıtlar | 648.594.894 | 523.868.409 | (72.119.683) | - | (422.775.087) | 642.272.923 | 1.319.841.456 |
| Demirbaşlar | 36.715.433 | 6.120.039 | - | - | - | - | 42.835.472 |
| Özel Maliyetler | 113.346.148 | 1.236.843 | (84.816.324) | (1.642.703) | - | - | 28.123.964 |
| | **981.946.318** | **777.931.809** | **(172.513.453)** | **-** | **(422.882.634)** | **637.095.216** | **1.801.577.256** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2023 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | Amortisman Netleştirme(-/+) | Değer Artışı/(Azalışı) | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Binalar | - | (107.547) | - | - | 107.547 | - | - |
| Tesis, Makine ve Cihazlar | (100.301.565) | (19.147.690) | 15.544.955 | - | - | - | (103.904.300) |
| Taşıtlar | (280.583.195) | (192.889.294) | 50.697.402 | - | 422.775.087 | - | - |
| Demirbaşlar | (27.687.526) | (3.639.093) | - | - | - | - | (31.326.619) |
| Özel Maliyetler | (84.827.604) | (3.772.269) | 74.088.935 | - | - | - | (14.510.938) |
| **Toplam** | **(493.399.890)** | **(219.555.893)** | **140.331.292** | **-** | **422.882.634** | **-** | **(149.741.857)** |
| **Net Değer** | **488.546.428** | | | | | | **1.651.835.399** |

***Kullanım Hakkı Varlıkları***

**31.12.2025**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Giriş | Çıkış | Transfer | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | 9.140.559 | 727.491 | (598.996) | - | 9.269.054 |
| **Toplam** | **9.140.559** | **727.491** | **(598.996)** | **-** | **9.269.054** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | (792.695) | (2.605.873) | 263.349 | - | (3.135.219) |
| **Toplam** | **(792.695)** | **(2.605.873)** | **263.349** | **-** | **(3.135.219)** |
| **Net Değer** | **8.347.864** | | | | **6.133.835** |

**31.12.2024**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Giriş | Çıkış | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | 4.654.168 | 9.140.559 | (4.654.168) | - | 9.140.559 |
| **Toplam** | **4.654.168** | **9.140.559** | **(4.654.168)** | **-** | **9.140.559** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | (38.784) | (1.025.403) | 271.492 | - | (792.695) |
| **Toplam** | **(38.784)** | **(1.025.403)** | **271.492** | **-** | **(792.695)** |
| **Net Değer** | **4.615.384** | | | | **8.347.864** |

**31.12.2023**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2023 | Giriş | Çıkış | Transfer | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | - | 4.654.168 | - | - | 4.654.168 |
| **Toplam** | **-** | **4.654.168** | **-** | **-** | **4.654.168** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2023 | Dönem Amortismanı | Çıkış | Transfer | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | - | (38.784) | - | - | (38.784) |
| **Toplam** | **-** | **(38.784)** | **-** | **-** | **(38.784)** |
| **Net Değer** | **-** | | | | **4.615.384** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in dönemler itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

**31.12.2025**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Alım | Satım | Transfer | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | 52.653.636 | - | (15.899.785) | (36.669.941) | 83.910 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 8.126.664 | 489.649 | (937.221) | - | 7.679.092 |
| **Toplam** | **60.780.300** | **489.649** | **(16.837.006)** | **(36.669.941)** | **7.763.002** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2025 | Dönem Amortismanı | Satım | Transfer | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | (31.266.911) | (297.998) | 7.685.416 | 23.808.404 | (71.089) |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | (6.526.162) | (942.116) | 937.222 | - | (6.531.056) |
| **Toplam** | **(37.793.073)** | **(1.240.114)** | **8.622.638** | **23.808.404** | **(6.602.145)** |
| **Net Değer** | **22.987.227** | | | | **1.160.857** |

**31.12.2024**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Alım | Satım | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | 69.059.251 | - | (16.405.615) | - | 52.653.636 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 7.697.459 | 429.205 | - | - | 8.126.664 |
| **Toplam** | **76.756.710** | **429.205** | **(16.405.615)** | **-** | **60.780.300** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2024 | Dönem Amortismanı | Satım | Transfer | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | (30.152.462) | (10.943.691) | 9.829.242 | - | (31.266.911) |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | (5.591.894) | (934.268) | - | - | (6.526.162) |
| **Toplam** | **(35.744.356)** | **(11.877.959)** | **9.829.242** | **-** | **(37.793.073)** |
| **Net Değer** | **41.012.354** | | | | **22.987.227** |

**31.12.2023**

**Aktif Değeri**

| Hesap Adı | 1.01.2023 | Alım | Satım | Transfer | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | 69.059.251 | - | - | - | 69.059.251 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 5.723.753 | 1.973.706 | - | - | 7.697.459 |
| **Toplam** | **74.783.004** | **1.973.706** | **-** | **-** | **76.756.710** |

**Birikmiş Amortisman**

| Hesap Adı | 1.01.2023 | Dönem Amortismanı | Satım | Transfer | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Haklar | (17.353.065) | (12.799.397) | - | - | (30.152.462) |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | (4.964.759) | (627.135) | - | - | (5.591.894) |
| **Toplam** | **(22.317.824)** | **(13.426.532)** | **-** | **-** | **(35.744.356)** |
| **Net Değer** | **52.465.180** | | | | **41.012.354** |

Şirket'in dönemle itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Satışların Maliyeti | (207.729.471) | (209.347.541) | (221.344.775) |
| Genel Yönetim Giderleri | (10.198.247) | (6.917.727) | (10.561.552) |
| Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri | (1.669.513) | (1.479.898) | (1.114.882) |
| Stoklar | (3.343.315) | (3.294.579) | - |
| **Toplam** | **(222.940.546)** | **(221.039.745)** | **(233.021.209)** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in dönemler itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Personele Borçlar | 13.908.205 | 16.033.997 | 8.594.997 |
| Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler | 4.601.878 | 5.441.739 | 1.420.650 |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 7.493.536 | 8.782.954 | 7.987.583 |
| **Toplam** | **26.003.619** | **30.258.690** | **18.003.230** |

## 21. Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Elde Edilen Vergi Avantajları

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Elde Edilen Vergi Avantajları bulunmamaktadır.

## 22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in dönemler itibarıyla Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır:

*i) Karşılıklar*

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 7.483.011 | 6.937.651 | 3.122.688 |
| *İzin Karşılığı* | *7.483.011* | *6.937.651* | *3.122.688* |
| Diğer | 202.990 | 296.807 | 331.178 |
| *Dava Karşılığı* | *202.990* | *296.807* | *331.178* |
| **Toplam** | **7.686.001** | **7.234.458** | **3.453.866** |

İzin Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| İzin Karşılıkları | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **1 Ocak itibarıyla** | 6.937.651 | 3.122.688 | 2.820.109 |
| İlave karşılık | 2.182.738 | 4.774.808 | 1.411.176 |
| Parasal Kayıp/(Kazanç) | (1.637.378) | (959.845) | (1.108.597) |
| **Dönem Sonu** | **7.483.011** | **6.937.651** | **3.122.688** |

Dava Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Dava Karşılıkları | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **01 Ocak itibarıyla** | 296.807 | 331.178 | 511.438 |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | 142.990 | 237.120 | 20.789 |
| Konusu olmayan karşılık | (166.757) | (169.695) | - |
| Parasal Kayıp/(Kazanç) | (70.050) | (101.796) | (201.049) |
| **Dönem Sonu** | **202.990** | **296.807** | **331.178** |

*ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler*

Bulunmamaktadır.

*iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar*

Şirket'in dönemler itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

| | | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Para Birimi | Orjinal Tutar | TL Karşılığı | Orjinal Tutar | TL Karşılığı | Orjinal Tutar | TL Karşılığı |
| Verilen Teminat Mektubu | TL | 241.626.142 | 241.626.142 | 304.962.850 | 304.962.850 | 339.852.686 | 339.852.686 |
| Verilen Teminat Mektubu | USD | 250.000 | 10.730.725 | - | - | - | - |
| Verilen Kefalet | TL | 1.457.250.000 | 1.457.250.000 | 2.258.833.990 | 2.258.833.990 | 1.908.232.977 | 1.908.232.977 |
| Verilen İpotek ve Rehinler(*) | TL | 379.898.842 | 379.898.842 | 625.697.665 | 625.697.664 | 1.000.373.037 | 1.000.373.037 |
| Verilen Rehin | EUR | - | - | - | - | 275.000 | 16.477.949 |
| **Toplam Verilen Teminatlar ve İpotekler** | | | **2.089.505.709** | | **3.189.494.504** | | **3.264.936.649** |

(*)Verilen ipotekler, ipotekli varlıklar üzerindeki finansal borçların ödenmesiyle azalmıştır. 31.12.2025 itibarıyla binalar üzerinde 180.000.000 TL ve taşıtlar üzerinde 199.898.842 TL olmak üzere toplamda 379.898.842 TL ipotek bulunmaktadır.

*iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı*

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| **Şirket tarafından verilen TRİK' ler** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | 632.255.709 | 930.660.514 | 1.356.703.672 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı | - | - | - |
| i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | 1.457.250.000 | 2.258.833.990 | 1.908.232.977 |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - | - |
| **Toplam** | **2.089.505.709** | **3.189.494.504** | **3.264.936.649** |

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %70,57'dur. (31.12.2024: %112,70, 31.12.2023: %89,77)

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket, Alton Beton ve Nakliye Sanayi Ticaret Ltd. Şti. lehine 830.250.000 TL, Albayrak Lastik ve Mekanik Servis Sanayi Ticaret A.Ş. lehine 627.000.000 TL kefalet vermiştir. Kefaletler genel kredi sözleşmeleri için verilmiştir.

*v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:*

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla aktif değerlerinin toplam sigorta tutarı 2.195.558.191 TL'dir. (31.12.2024: 1.799.504.649 TL, 31.12.2023: 1.917.452.243 TL)

**23. Taahhütler**

Şirket'in dönemler itibarıyla Taahhütleri bulunmamaktadır.

## 24. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

**Uzun vadeli karşılıklar:**

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

**Kıdem tazminatı karşılığı:**

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 17.004.085 | 14.667.824 | 10.078.910 |
| **Toplam** | **17.004.085** | **14.667.824** | **10.078.910** |

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 01.01.2026 tarihinde açıklanan 64.948,77 TL tavanından hesaplanmıştır. (01.01.2025: 61.068,37 01.01.2024: 66.253,96 TL)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım,her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %26,17 enflasyon oranı ve %29,32 iskonto oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31.12.2024: %1,90, 31.12.2023:% 1,90).

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

| | 1.01.2025<br>31.12.2025 | 1.01.2024<br>31.12.2024 | 1.01.2023<br>31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Açılış Bakiyesi | 14.667.824 | 10.078.910 | 9.068.867 |
| Dönem İçi Ödemeler | (6.959.026) | (5.431.525) | (13.081.185) |
| Faiz Maliyeti | 3.732.350 | 3.674.288 | 2.527.061 |
| Hizmet Maliyeti | 8.070.274 | 12.350.945 | 8.949.511 |
| Aktüaryal Kayıp / (Kazanç) | 954.469 | (2.913.122) | 6.179.676 |
| Parasal Kayıp/(Kazanç) | (3.461.806) | (3.091.672) | (3.565.020) |
| **Kapanış Bakiyesi** | **17.004.085** | **14.667.824** | **10.078.910** |

## 25. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in dönemler itibarıyla Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıkları bulunmamaktadır.

## 26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıdaki gibidir :

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Personelden alacaklar | 300.000 | 314.798 | 87.518 |
| Devreden Katma Değer Vergisi | 2.893.300 | 1.598.084 | 11.320.849 |
| **Toplam** | **3.193.300** | **1.912.882** | **11.408.367** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir :

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Peşin Ödenmiş Vergi ve Fonlar | 1.009.572 | - | - |
| **Toplam** | **1.009.572** | - | - |

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

## 27. Özkaynaklar

*i)Çıkarılmış Sermaye ve Sermaye Düzeltmesi Farkları*

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 201.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL nominal değerde 201.000 adet namayazılı toplam 201.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2024: 201.000.000 TL, 31.12.2023: 201.000.000 TL)

Şirket'in dönemler itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hissedar** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** |
| Erdal Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| Şeref Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| Osman Albayrak | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 | 33,33% | 67.000.000 |
| **Sermaye Toplamı** | **100,00%** | **201.000.000** | **100,00%** | **201.000.000** | **100,00%** | **201.000.000** |
| *Ödenmiş Sermaye* | | *201.000.000* | | *201.000.000* | | *201.000.000* |
| *Sermaye Düzeltmesi Farkları* | | *393.955.933* | | *393.955.933* | | *559.022.197* |

Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir imtiyaz/hak/sınırlama bulunmamaktadır.

*ii) Sermaye Emflasyon Farkı*

Şirket'in dönemler itibarıyla sermaye enflasyon farkları aşağıda verilmektedir:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Sermaye Enflasyon Fark Hesabı | 393.955.933 | 393.955.933 | 559.022.197 |
| **Toplam** | **393.955.933** | **393.955.933** | **559.022.197** |

*iii)Geçmiş Yıl Kâr / Zararları*

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar/zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir. Şirket'in finansal tablolarındaki geçmiş yıllar karları/zararlarının dağılımı aşağıda verilmektedir:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | 1.154.718.336 | 716.931.949 | 173.758.208 |
| **Toplam** | **1.154.718.336** | **716.931.949** | **173.758.208** |

*iv)Yasal Yedekler*

Şirket'in dönemler itibarıyla yasal yedekleri aşağıda verilmektedir:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Yasal Yedekler | 10.809.535 | 10.809.535 | 10.809.535 |
| **Toplam** | **10.809.535** | **10.809.535** | **10.809.535** |

*v)Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler*

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmakta olup özkaynaklar altında muhasebeleştirilen Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderleri aşağıdaki gibidir:

| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | (5.514.969) | (4.799.115) | (6.983.956) |
| Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları | 294.876.437 | 389.289.759 | 481.704.688 |
| **Toplam** | **289.361.468** | **384.490.644** | **474.720.732** |

*vi) Net Dönem Karı/Zararı*

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla 14.998.337 TL tutarında net dönem karı bulunmaktadır ( 2024: 297.025.235 TL, 2023: 706.399.840 TL).

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Satışlar ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Yurtiçi Satışlar | 1.966.718.980 | 3.148.006.711 | 3.814.387.809 |
| *Beton Satışları* | *1.812.015.864* | *3.141.369.761* | *3.799.846.712* |
| *İnşaat Satışları* | *154.703.116* | *6.636.950* | *14.541.097* |
| *-MESAM Projesi* | *50.630.280* | - | - |
| *-Teraphill 15 Projesi* | *23.257.526* | - | - |
| *-Aletha Moonpark Projesi(*)* | *15.344.471* | *5.305.390* | *8.579.254* |
| *-Ekşioğlu Apartmanı Projesi(*)* | *6.282.939* | - | *3.863.279* |
| *-Yüksel Albayrak Apartmanı Projesi(*)* | - | - | *998.795* |
| *-Ticari Mal Satışı(*)* | *59.187.900* | *1.331.560* | *1.099.769* |
| Diğer Gelirler | 6.452.830 | 24.069.013 | 66.106.820 |
| Satıştan İadeler (-) | (2.180.943) | (5.298.927) | (5.608.888) |
| Satış İskontoları (-) | (8.355.446) | (22.488.270) | (22.243.915) |
| **Net Satışlar** | **1.962.635.421** | **3.144.288.527** | **3.852.641.826** |
| Satılan Mamuller Maliyeti | (1.277.350.902) | (2.049.186.882) | (2.662.481.066) |
| Amortisman Gideri | (207.729.471) | (209.347.541) | (221.344.775) |
| Personel Giderleri | (262.551.108) | (357.914.546) | (159.459.801) |
| **Satışların Maliyeti (-)** | **(1.747.631.481)** | **(2.616.448.969)** | **(3.043.285.642)** |
| **Brüt Kar / (Zarar)** | **215.003.940** | **527.839.558** | **809.356.184** |

(*)Dönem sonu itibarıyla ilgili projelere ilişkin stok bulunmamaktadır.

## 29. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Şirket'in dönemler itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri ve Araştırma ve Geliştirme Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Genel Yönetim Giderleri | (86.864.988) | (77.851.406) | (65.011.317) |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri | (15.434.360) | (14.110.325) | (9.288.879) |
| **Toplam** | **(102.299.348)** | **(91.961.731)** | **(74.300.196)** |

| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Personel Gideri | (10.468.673) | (9.851.471) | (3.447.440) |
| Amortisman Giderleri | (1.669.513) | (1.479.898) | (1.114.882) |
| Reklam ve Promosyon Giderleri | (1.543.236) | (1.320.727) | (3.840.504) |
| Otoyol Giderleri | (154.596) | (64.273) | (111.165) |
| Vergi Resim Ve Harç Giderleri | (54.815) | (187.408) | (46.926) |
| Diğer Giderler | (1.543.527) | (1.206.548) | (727.962) |
| **Toplam** | **(15.434.360)** | **(14.110.325)** | **(9.288.879)** |

| Genel Yönetim Giderleri | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Personel Gideri | (52.184.166) | (51.200.063) | (26.916.300) |
| Amortisman Giderleri | (10.198.247) | (6.917.727) | (10.561.552) |
| Hukuk, Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri | (9.164.777) | (5.915.504) | (4.610.179) |
| Sigorta Gideri | (2.989.617) | (2.429.617) | (1.937.901) |
| Vergi Resim ve Harç Giderleri | (2.333.255) | (1.113.475) | (6.753.890) |
| Bağış ve Yardımlar | (1.960.980) | (1.584.517) | (2.397.220) |
| Huzur Hakkı Gideri | (1.847.357) | (571.986) | - |
| Bakım Onarım Giderleri | (1.662.186) | (2.626.586) | (6.981.050) |
| Temsil ve Ağırlama Gideri | (1.180.831) | (1.634.012) | (1.828.837) |
| Elektrik,Su Doğalgaz Gideri | (538.850) | (451.027) | (1.117.500) |
| Haberleşme Gideri | (331.724) | (339.513) | (275.673) |
| Kırtasiye Giderleri | (229.641) | (213.543) | (358.552) |
| Diğer Giderler | (2.243.357) | (2.853.836) | (1.272.608) |
| **Toplam** | **(86.864.988)** | **(77.851.406)** | **(65.011.317)** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 30. Niteliklerine Göre Giderler

Şirket'in dönemler itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

**Amortisman giderleri**

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Satışların Maliyeti | (207.729.471) | (209.347.541) | (221.344.775) |
| Genel Yönetim Giderleri | (10.198.247) | (6.917.727) | (10.561.552) |
| Stoklar | (3.343.315) | (3.294.579) | - |
| Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri | (1.669.513) | (1.479.898) | (1.114.882) |
| **Toplam** | **(222.940.546)** | **(221.039.745)** | **(233.021.209)** |

**Personel giderleri**

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Satışların Maliyeti | (262.551.108) | (357.914.546) | (159.459.801) |
| Genel Yönetim Giderleri | (52.184.166) | (51.200.063) | (26.916.300) |
| Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri | (10.468.673) | (9.851.471) | (3.447.440) |
| **Toplam** | **(325.203.947)** | **(418.966.080)** | **(189.823.541)** |

| Niteliklerine Göre Giderler | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Satılan Mamuller Maliyeti | (1.277.350.902) | (2.049.186.882) | (2.662.481.066) |
| Personel Giderleri | (325.203.947) | (418.966.080) | (189.823.541) |
| Amortisman Gideri | (219.597.231) | (217.745.166) | (233.021.209) |
| Hukuk, Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri | (9.164.777) | (5.915.504) | (4.610.179) |
| Sigorta Gideri | (2.989.617) | (2.429.617) | (1.937.901) |
| Vergi Resim ve Harç Giderleri | (2.388.070) | (1.300.883) | (6.800.816) |
| Bağış ve Yardımlar | (1.960.980) | (1.584.517) | (2.397.220) |
| Huzur Hakkı Gideri | (1.847.357) | (571.986) | - |
| Bakım Onarım Giderleri | (1.662.186) | (2.626.586) | (6.981.050) |
| Reklam ve Promosyon Giderleri | (1.543.236) | (1.320.727) | (3.840.504) |
| Temsil ve Ağırlama Gideri | (1.180.831) | (1.634.012) | (1.828.837) |
| Elektrik,Su Doğalgaz Gideri | (538.850) | (451.027) | (1.117.500) |
| Haberleşme Gideri | (331.724) | (339.513) | (275.673) |
| Kırtasiye Giderleri | (229.641) | (213.543) | (358.552) |
| Otoyol Giderleri | (154.596) | (64.273) | (111.165) |
| Diğer Giderler | (3.786.884) | (4.060.384) | (2.000.625) |
| **Toplam** | **(1.849.930.829)** | **(2.708.410.700)** | **(3.117.585.838)** |

## 31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler

Şirket'in dönemler itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Satışlardan Elimine Edilen Faiz(*) | 105.670.354 | 277.388.926 | 292.951.356 |
| Ticari Alacaklardan Vade Farkı Gelirleri | 69.136.379 | 49.292.851 | 93.557.474 |
| Cari Dönem Reeskont Gelirleri | 18.494.451 | 27.493.507 | 33.829.594 |
| Önceki Dönem Reeskont İptali Geliri | 38.821.323 | 33.239.074 | 12.103.654 |
| Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları | 1.807.105 | 2.567.882 | 2.978.680 |
| Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları | 166.757 | 169.695 | - |
| Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç) | 32.164 | 30.044 | 310.626 |
| Diğer Gelirler | 4.336.902 | 5.661.627 | 16.169.235 |
| **Toplam** | **238.465.435** | **395.843.606** | **451.900.619** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Alımlardan Elimine Edilen Faiz(*) | (83.351.828) | (127.324.455) | (123.371.374) |
| Cari Dönem Reeskont Giderleri | (21.749.387) | (50.814.133) | (47.990.167) |
| Önceki Dönem Reeskont İptali Gideri | (21.004.675) | (23.431.142) | (5.688.557) |
| Bağış ve Yardımlar | (8.180.268) | - | (5.964.968) |
| İzin Karşılık Gideri | (2.182.738) | (4.774.808) | (1.411.176) |
| Kur Farkı Giderleri (Ticari Alacak Borç) | (563.625) | (1.225) | (2.599) |
| Dava Karşılık Giderleri | (142.990) | (237.120) | (20.789) |
| Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri | - | (2.267.701) | (213.334) |
| Diğer Giderler | (4.574.084) | (8.719.952) | (19.451.946) |
| **Toplam** | **(141.749.595)** | **(217.570.536)** | **(204.114.910)** |

(*)Şirketlerin normal ticari döngüsü içerisinde satışların ve alışların içerisindeki yer alan ortalama vade sürelerine göre ayrıştırılan vade farklarıdır. Satışlardaki ve alımlardaki vade farklarının sınıflaması özellikle şirket brüt karlılığının doğru olarak hesaplanması açısından çok önemlidir. Uygulama kolaylığı hariç olmak üzere tüm vade farkları süreye bakılmaksızın hasılattan ve maliyetten ayrıştırılarak faiz geliri/ faiz gideri olarak kayda alınır (TFRS 15.65).

## 32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı | 7.172.945 | - | 29.777.711 |
| Faiz Gelirleri | 39.824.286 | 39.575.819 | 28.137.188 |
| Maddi Duran Varlık Satış Karı | - | 47.957.769 | 15.221.900 |
| Menkul Kıymet Gerçeğe Uygun Değer Farkı | 405.675 | 13.442.254 | 3.685.831 |
| Kira Gelirleri | 18.744.714 | 5.926.384 | 3.671.148 |
| **Toplam** | **66.147.620** | **106.902.226** | **80.493.778** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı | - | (122.104.628) | - |
| Mdv Satış Zararı | (116.802.558) | - | - |
| Finansal Yatırım Gerçeğe Uygun Değer Farkı | - | (23.361.014) | - |
| Maddi Duran Varlık Gerçeğe Uygun Değer Düşüklüğü | (9.321.299) | - | (5.177.710) |
| **Toplam** | **(126.123.857)** | **(145.465.642)** | **(5.177.710)** |

## 33. Finansman Geliri / Gideri

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Gelirleri / Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

| Finansman Gelirleri | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri | - | - | 225.862 |
| **Toplam** | **-** | **-** | **225.862** |

| Finansman Giderleri | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri | (113.666.943) | (147.759.751) | (62.246.607) |
| Diğer Giderler | (2.819.524) | (2.763.535) | (2.512.502) |
| **Toplam** | **(116.486.467)** | **(150.523.286)** | **(64.759.109)** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 34. Gelir Vergileri

Şirket'in vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-) | (10.810.323) | (91.073.937) | (189.543.786) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | (87.309.581) | (64.355.291) | (103.670.615) |
| **Toplam Vergi Geliri/(Gideri)** | **(98.119.904)** | **(155.429.228)** | **(293.214.401)** |

| Hesap Adı | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Dönem Karı Ver.Ve Diğ. Yükümlülükler | 14.539.947 | 97.635.836 | 189.543.786 |
| Dönem Karının peşin ödenen kısmı (-) | (7.918.928) | (83.223.826) | (129.560.915) |
| **Toplam Ödenecek Net Vergi** | **6.621.019** | **14.412.010** | **59.982.871** |

*i) Kurumlar Vergisi*

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20'den %25'e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Şirket 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25'dir. (31 Aralık 2024: %25 31 Aralık 2023: %25).

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,

- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklıklarının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişiklikle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

**Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri**

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Şirket'in cari dönem vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

*ii) Ertelenmiş Vergi:*

| Hesap Adı | 1.01.2025<br>31.12.2025 | 1.01.2024<br>31.12.2024 | 1.01.2023<br>31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)** | **48.825.960** | **384.202.724** | **672.516.928** |
| **Matraha İlaveler** | **17.341.683** | **17.426.655** | **117.200.456** |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler | 17.341.683 | 17.426.655 | 117.200.456 |
| **Kar/Zarar** | **66.167.643** | **401.629.379** | **789.717.384** |
| Diğer İndirimler | (8.007.857) | (4.153.797) | (4.223.609) |
| **Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)** | **58.159.786** | **397.475.582** | **785.493.775** |
| **Genel Orana Tabi Matrah** | **58.159.786** | **397.475.582** | **785.493.775** |
| **Kurumlar Vergisi** | **14.539.947** | **97.635.836** | **189.543.786** |
| Vergi İndirimi | (3.729.624) | (6.561.899) | |
| **Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı** | **10.810.323** | **91.073.937** | **189.543.786** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki vergi indirimine konu olmayan şerefiye ve muhasebeye ve vergiye konu olmayan ilk defa kayıtlara alınan varlık ve yükümlülük farkları hariç geçici farklar üzerinden hesaplanır.

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | - | - | - |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü(-) | (303.547.106) | (263.128.746) | (285.935.192) |
| **Ertelenmiş Vergi Varlığı /( Yük.) (Net)** | **(303.547.106)** | **(263.128.746)** | **(285.935.192)** |

*Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü*

31 Aralık tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

| | Birikmiş Geçici Farklar | | | Ertelenmiş Vergi Borcu / Alacağı | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Farkı | - | 12.765.396 | 14.135.012 | - | 3.191.349 | 3.533.753 |
| Alacak Reeskontu | 21.420.076 | 49.816.628 | 47.990.164 | 5.355.019 | 12.454.157 | 11.997.541 |
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 155.820 | - | - | (38.955) | - | - |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-) | 2.512.976 | 5.654.656 | 8.918.356 | 628.244 | 1.413.664 | 2.229.589 |
| Stoklar | 269.597.636 | 58.800.040 | 3.220.524 | (67.399.409) | (14.700.010) | (805.131) |
| Peşin ödenmiş giderler | 16.615.584 | 8.656.708 | 2.214.912 | (4.153.896) | (2.164.177) | (553.728) |
| Sabit Kıymetler | 635.914.532 | 745.589.860 | 757.424.208 | (158.978.633) | (186.397.465) | (189.356.052) |
| Kullanım Hakkı Varlıkları/Yükümlülükleri | 314.876 | 533.136 | 4.685.800 | 78.719 | 133.284 | 1.171.450 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 337.564.876 | 319.213.504 | 426.836.452 | (84.391.219) | (79.803.376) | (106.709.113) |
| Leasing Etkin Faiz Farkı | - | 178.240 | 654.116 | - | 44.560 | 163.529 |
| Borç Reeskontu | 18.165.136 | 26.496.004 | 33.806.948 | (4.541.284) | (6.624.001) | (8.451.737) |
| İzin Karşılığı | 7.483.012 | 6.937.644 | 3.122.692 | 1.870.753 | 1.734.411 | 780.673 |
| Dava Karşılığı | 202.992 | 296.804 | 331.172 | 50.748 | 74.201 | 82.793 |
| Kredi Etkin Faiz Farkı | 315.160 | 3.172.464 | 9.498.848 | 78.790 | 793.116 | (2.374.712) |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 17.004.088 | 14.667.816 | 8.563.792 | 4.251.022 | 3.666.954 | 2.140.948 |
| İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları/Yükümlülükleri | 22.080.868 | - | - | (5.520.217) | - | - |
| Diğer Düzeltmeler | 36.652.848 | 12.218.348 | 860.020 | 9.163.212 | 3.054.587 | 215.005 |
| **Ertelenmiş Vergi Varlığı /( Yük.) (Net)** | | | | **(303.547.106)** | **(263.128.746)** | **(285.935.192)** |

| Hesap Adı | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü) | (263.128.746) | (285.935.192) | (38.295.305) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | (87.309.581) | (64.355.291) | (103.670.615) |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme | (15.449.276) | - | (160.568.231) |
| Aktüeryal Kayıp/Kazanç | 238.618 | (728.279) | 1.544.918 |
| Parasal Kayıp/(Kazanç) | 62.101.879 | 87.890.016 | 15.054.041 |
| **Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)** | **(303.547.106)** | **(263.128.746)** | **(285.935.192)** |

Vergi karşılığının mutabakatı

| | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar / (zarar) | 113.118.241 | 452.454.464 | 999.614.242 |
| Kurumlar vergisi oranı: %25 | (28.279.560) | (113.113.616) | (249.903.560) |
| Vergi etkileri: | (69.840.344) | (42.315.612) | (43.310.841) |
| -Kanunen kabul edilmeyen giderler | (4.335.421) | (4.356.663) | (29.300.115) |
| -Diğer İndirimler | 2.001.964 | 1.038.448 | 1.055.904 |
| -Diğer düzeltmeler ve vergi oran değişimi etkisi | (67.506.887) | (38.997.397) | (15.066.630) |
| **Gelir tablosundaki vergi karşılık geliri** | **(98.119.904)** | **(155.429.228)** | **(293.214.401)** |

## 35. Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklığa ait net karın ilgili dönem içinde çıkarılmış hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

| Pay Başına Kazanç | 1.01.2025 31.12.2025 | 1.01.2024 31.12.2024 | 1.01.2023 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Dönem Kar/(Zararı) | 14.998.337 | 297.025.235 | 706.399.840 |
| Ağırlıklı Ortalama Pay Adedi | 201.000.000 | 201.000.000 | 201.000.000 |
| **Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)** | **0,0746** | **1,4777** | **3,5144** |

## 36. İlişkili Taraflar Açıklamaları

### a) İlişkili Taraflardan Alacaklar

| Hesap Adı | 31.12.2025 Ticari Alacak | 31.12.2025 Diğer Alacak | 31.12.2024 Ticari Alacak | 31.12.2024 Diğer Alacak | 31.12.2023 Ticari Alacak | 31.12.2023 Diğer Alacak |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zafer Albayrak Otomotiv Makine Dış Tic.Ltd.Şti. (1) | 10.280 | - | - | - | 2.880.980 | - |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti(2) | 1.975.844 | - | - | - | 5.607.617 | - |
| Şahıs Ortaklar | - | - | - | - | - | 362.842 |
| Diğer | - | - | - | - | - | 144.762 |
| İlişkili Taraf Alacaklarına İlişkin Reeskontlar (-) | (102.986) | - | - | - | (728.991) | - |
| **Toplam** | **1.883.138** | **-** | **-** | **-** | **7.759.606** | **507.604** |

(1) Araç satışından oluşmaktadır.
(2) Nakliye ve agrega alımından oluşmaktadır.

### b) İlişkili Taraflara Borçlar

| Hesap Adı | 31.12.2025 Ticari Borç | 31.12.2025 Alınan Avanslar | 31.12.2024 Ticari Borç | 31.12.2024 Alınan Avanslar | 31.12.2023 Ticari Borç | 31.12.2023 Diğer Borç |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti.(1) | 6.774.624 | - | 14.234.764 | - | 40.649.019 | - |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti(2) | - | - | - | 720.369 | - | - |
| Erdal Albayrak(3) | - | - | - | - | - | 57.686.878 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş.(4) | 1.126.434 | - | 2.400.508 | - | 6.925.300 | - |
| Şahıs Ortaklar | - | - | - | - | - | - |
| Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı (5) | - | 33.824.252 | - | 56.468.979 | - | - |
| İlişkili Taraf Alacaklarına İlişkin Reeskontlar (-) | (361.449) | | (807.123) | - | (2.242.166) | - |
| **Toplam** | **7.539.609** | **33.824.252** | **15.828.149** | **57.189.348** | **45.332.153** | **57.686.878** |

(1) Zirkon Agrega ve Asfalt Ltd Şti. şirketinden beton üretiminde kullanılan kimyasal katkı maddelerinin temini yapmaktadır.
(2) İnşaat projelerinde çalışan iş makinesini kiralama bedelleridir.
(3) Duran varlık(fabrika arsa ve binası) alımından oluşmaktadır.
(4) Şirket'in araçları için lastik ve lastik bakım hizmeti alınmaktadır.
(5) İnşaat yapımında kullanılacak beton satışı için alınan iş avansıdır.

### c) İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

| Hesap Adı | 01.01.2025-31.12.2025 Mal | Hizmet | Kira | Sabit Kıymet | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 8.334.641 | 8.052.176 | 1.854.000 | 18.772.500 | 37.013.317 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 2.484.435 | 2.720.543 | - | - | 5.204.978 |
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti. | 175.957 | - | 24.000 | - | 199.957 |
| Dereyurt Enerji Anonim Şirketi | - | - | 24.000 | - | 24.000 |
| Hergün Sağlık Hizmetleri Limited Şirketi | - | - | 24.000 | - | 24.000 |
| Hayrat Madencilik Anonim Şirketi | - | - | 24.000 | - | 24.000 |
| Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı | - | 1.477.000 | 24.000 | - | 1.501.000 |
| Zafer Albayrak Otomotiv Makine Dış Ticaret Ltd. Şti. | 17.080 | - | - | 10.000.000 | 10.017.080 |
| **Toplam** | **11.012.113** | **12.249.719** | **1.974.000** | **28.772.500** | **54.008.332** |

| | 01.01.2024-31.12.2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **Mal** | **Hizmet** | **Kira** | **Sabit Kıymet** | **Toplam** |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 38.227 | 11.086.725 | 439.799 | 133.887 | 11.698.638 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 6.596 | 1.755.705 | - | - | 1.762.301 |
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti. | - | 1.168 | 31.413 | - | 32.581 |
| Dereyurt Enerji Anonim Şirketi | - | - | 31.414 | - | 31.414 |
| Hergün Sağlık Hizmetleri Limited Şirketi | - | - | 31.414 | - | 31.414 |
| Hayrat Madencilik Anonim Şirketi | - | - | 13.089 | - | 13.089 |
| Albayrak Hazır Beton ve Kefelioğlu Mimarlık Adi Ortaklığı | - | - | 15.708 | - | 15.708 |
| Zafer Albayrak Otomotiv Makine Dış Ticaret Ltd. Şti. | 56.742 | - | - | 13.634.619 | 13.691.361 |
| **Toplam** | **101.565** | **12.843.598** | **562.837** | **13.768.506** | **27.276.506** |

| | 01.01.2023-31.12.2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **Mal** | **Hizmet** | **Kira** | **Sabit Kıymet** | **Toplam** |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 4.218.373 | 7.946.871 | 878.762 | 5.511.939 | 18.555.945 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 65.541 | 1.571.818 | - | - | 1.637.359 |
| **Toplam** | **4.283.914** | **9.518.689** | **878.762** | **5.511.939** | **20.193.304** |

### d) İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

| | 01.01.2025-31.12.2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **Mal** | **Hizmet** | **Kira** | **Sabit Kıymet** | **Toplam** |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 9.882.943 | 6.831.920 | 4.897.675 | 18.019.802 | 39.632.340 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 1.818.250 | 14.354.128 | 144.000 | - | 16.316.378 |
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti. | 64.566.030 | - | - | - | 64.566.030 |
| **Toplam** | **76.267.223** | **21.186.048** | **5.041.675** | **18.019.802** | **120.514.748** |

| | 01.01.2024-31.12.2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **Mal** | **Hizmet** | **Kira** | **Sabit Kıymet** | **Toplam** |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 9.394.376 | 6.445.487 | 1.613.278 | 32.286.187 | 49.739.328 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 1.143.912 | 17.876.048 | 261.783 | - | 19.281.743 |
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti. | 173.612.997 | - | - | - | 173.612.997 |
| Zafer Albayrak Otomotiv Makine Dış Ticaret Ltd. Şti. | - | 11.694 | - | 1.546.910 | 1.558.604 |
| **Toplam** | **184.151.285** | **24.333.229** | **1.875.061** | **33.833.097** | **244.192.672** |

| | 01.01.2023-31.12.2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hesap Adı** | **Mal** | **Hizmet** | **Kira** | **Sabit Kıymet** | **Toplam** |
| Alton Beton Ve Nakliye San.Tic.Ltd.Şti | 15.801.995 | 7.101.241 | 213.775 | 36.221 | 23.153.232 |
| Albayrak Lastik Ve Mekanik Servisleri San. Ve Tic.A.Ş. | 5.372.335 | 16.175.353 | 196.539 | - | 21.744.227 |
| Zirkon Agrega Ve Asfalt Ltd.Şti. | 56.535.451 | - | - | - | 56.535.451 |
| **Toplam** | **77.709.781** | **23.276.594** | **410.314** | **36.221** | **101.432.910** |

İlişkili taraflar ile yapılan alım-satım işlemleri piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşmektedir.

### e) Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

31.12.2025 tarihi itibarıyla, yönetim kurulu üyelerine cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 1.847.357 TL (01.01.2024-31.12.2024: 571.986, 01.01.2023-31.12.2023: Bulunmamaktadır.) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hizmetler huzur haklarından oluşmaktadır.

## 37. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

### Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralamalar, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirket'in operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklarve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Şirket ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

### Yabancı Para Riski

Şirket, müşterilerinden olan dövizli alacakları ve tedarikçilere olan dövizli borçları ile yabancı para cinsinden finansal borçları bulunması sebebiyle, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişiklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket kısa vadeli yabancı para borç ve alacaklarını dengelemek amacıyla, nakit ve nakit benzerleri ile finansal varlık yatırımlarının önemli bir kısmını dövize dayalı olarak yapmayı politika olarak benimsemiştir.

| 31.12.2025 | USD | EUR | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| **Döviz Cinsinden Yükümlülükler** | **(5.895)** | **(45.007)** | **(2.523.420)** |
| *Ticari Borçlar* | *(5.895)* | *(45.007)* | *(2.523.420)* |
| **Net Döviz, Varlık/(Yükümlülük)** | **(5.895)** | **(45.007)** | **(2.523.420)** |

| 31.12.2024 | USD | EUR | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| **Döviz Cinsinden Yükümlülükler** | **(12.281)** | **-** | **(566.211)** |
| *Ticari Borçlar* | *(12.281)* | *-* | *(566.211)* |
| **Net Döviz, Varlık/(Yükümlülük)** | **(12.281)** | **-** | **(566.211)** |

31.12.2023: Bulunmamaktadır.

### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini ve Birleşik Arap Emirlikleri Dirhemi cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini ve Birleşik Arap Dirhemi kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

| 31.12.2025 | Kar / Zarar | |
|---|---|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü | (25.267) | 25.267 |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - |
| **3- ABD Doları Net Etki (1+2)** | **(25.267)** | **25.267** |
| Avro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | |
| 4- Avro Net Varlık / Yükümlülüğü | (227.075) | 227.075 |
| 5- Avro Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - |
| **6- Avro Net Etki (4+5)** | **(227.075)** | **227.075** |
| **TOPLAM** | **(252.342)** | **252.342** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31.12.2024**

| | Kar / Zarar | |
|---|---|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| USD' nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü | (56.621) | 56.621 |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - |
| **3- ABD Doları Net Etki (1+2)** | **(56.621)** | **56.621** |
| **TOPLAM** | **(56.621)** | **56.621** |

31.12.2023: Bulunmamaktadır.

**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir. Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunması ve aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi riskinin yoğunlaşması Şirket'in performansının belli bir sektörü veya coğrafik bölgeyi etkileyen gelişmelere duyarlılığını göstermektedir.
Şirket'in kredi riskini, satış ve hizmet faaliyetlerini yeni faaliyet konusu alanında sektör veya bölgedeki şahıslar veya Şirketler üzerinde istenmeyen yoğunlaşmalardan kaçınarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket ayrıca gerekli gördüğü durumlarda müşterilerinden teminat almaktadır.

| | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| **CARİ DÖNEM 31.12.2025** | **İlişkili** | **Diğer** | **İlişkili** | **Diğer** | **Bankalardaki Mevduat** | **Nakit ve Nakit Benzerleri** |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)** | **1.883.138** | **497.780.956** | **-** | **1.969.342** | **148.121.142** | **149.379.117** |
| *- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri** | **1.883.138** | **336.988.635** | **-** | **1.969.342** | **148.121.142** | **149.379.117** |
| **B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri** | - | **160.792.321** | - | - | - | - |
| *- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı* | | | | | | |
| **D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri** | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)* | - | *7.379.223* | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | *(7.379.223)* | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar** | - | - | - | - | - | - |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2024 | İlişkili | Diğer | İlişkili | Diğer | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Nakit Benzerleri |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)** | - | 490.223.757 | - | 1.591.367 | 134.434.339 | 137.812.657 |
| *- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri** | - | 294.054.017 | - | 1.591.367 | 134.434.339 | 137.812.657 |
| **B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri** | - | 196.169.740 | - | - | - | - |
| *- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri** | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)* | - | *12.024.198* | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | *(12.024.198)* | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar** | - | - | - | - | - | - |

| | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2023 | İlişkili | Diğer | İlişkili | Diğer | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Nakit Benzerleri |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)** | 7.759.606 | 517.789.802 | 507.604 | 1.049.130 | 163.964.742 | 166.390.246 |
| *- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri** | 7.759.606 | 425.506.969 | 507.604 | 1.049.130 | 163.964.742 | 166.390.246 |
| **B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri** | - | 92.282.833 | - | - | - | - |
| *- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri** | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)* | - | *18.114.629* | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | *(18.114.629)* | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | - | - | - | - | - |
| *- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar** | - | - | - | - | - | - |

(1)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2)Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
(3)Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeniyle gelecekte de değerdüşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

## Likidite Riski

Likidite riski bir şirketin fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir. Şirket iş ortamında kredi yollarının hazır tutulması yoluyla nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle fonlamayı sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

**31.12.2025**

| | | Nakit Çıkışlar | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Defter Değeri | Toplamı | 3 Aydan Kısa | 4-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 Yıldan Uzun |
| Krediler | 382.499.052 | 420.753.612 | 61.772.976 | 333.823.543 | 25.157.093 | - |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | - | - | - | - | - | - |
| Kullanım Hakkı Yükümlülükleri | 2.261.208 | 3.771.626 | 514.313 | 1.542.938 | 1.714.375 | - |
| Ticari Borçlar | 286.217.520 | 304.711.971 | 304.711.971 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 10.359.950 | 10.359.950 | 10.359.950 | - | - | - |
| **Toplam** | **681.337.730** | **739.597.159** | **377.359.210** | **335.366.481** | **26.871.468** | |

**31.12.2024**

| | Defter Değeri | Nakit Çıkışlar Toplamı | 3 Aydan Kısa | 4-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 Yıldan Uzun |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Krediler | 218.647.001 | 277.378.942 | 74.791.106 | 163.977.301 | 38.610.535 | - |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 2.770.790 | 2.973.734 | 1.654.651 | 1.319.083 | - | - |
| Kullanım Hakkı Yükümlülükleri | 2.990.834 | 6.178.119 | 569.381 | 1.708.145 | 3.900.593 | - |
| Ticari Borçlar | 352.584.305 | 382.557.469 | 380.077.816 | - | 2.479.653 | - |
| Diğer Borçlar | 2.584.232 | 2.584.232 | 2.584.232 | - | - | - |
| **Toplam** | **579.577.162** | **671.672.496** | **459.677.186** | **167.004.529** | **44.990.781** | **-** |
| | | | | | | - |

**31.12.2023**

| | Defter Değeri | Nakit Çıkışlar Toplamı | 3 Aydan Kısa | 4-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 Yıldan Uzun |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Krediler | 280.062.957 | 358.103.902 | 38.883.153 | 245.249.768 | 72.436.310 | 1.534.671 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 12.784.487 | 15.647.246 | 209.752 | 3.125.669 | 7.908.758 | 4.403.067 |
| Kullanım Hakkı Yükümlülükleri | 4.647.008 | 13.937.329 | 354.338 | 1.063.016 | 5.669.422 | 6.850.553 |
| Ticari Borçlar | 486.752.449 | 520.582.042 | 512.421.519 | - | 8.160.523 | - |
| Diğer Borçlar | 66.793.366 | 66.793.365 | 66.793.365 | - | - | - |
| **Toplam** | **851.040.267** | **975.063.884** | **618.662.127** | **249.438.453** | **94.175.013** | **12.788.291** |

**Faiz Riski**

Şirket, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirket, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

| **Faiz Riski** | | | |
|---|---|---|---|
| **Sabit Faizli Finansal Araçlar** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| Finansal Varlıklar | 117.302.162 | - | 137.564.977 |
| Finansal Yükümlülükler | 390.134.290 | 228.713.062 | 271.220.916 |
| **Değişken Faizli Finansal Araçlar** | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| Finansal Varlıklar | - | - | - |
| Finansal Yükümlülükler | 8.395.067 | 12.434.767 | 40.049.570 |

**Fiyat Riski**

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Şirket, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metotları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

**Sermaye Yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Dönemler itibarıyla net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

| | **31.12.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Toplam borçlar | 1.452.377.348 | 1.275.400.551 | 1.421.088.438 |
| (-) Nakit ve nakit benzerleri | (149.379.117) | (137.812.657) | (166.390.246) |
| **Net borç** | **1.302.998.231** | **1.137.587.894** | **1.254.698.192** |
| Toplam özsermaye | 2.064.843.609 | 2.004.213.296 | 2.125.710.512 |
| Kullanılan sermaye | 3.367.841.840 | 3.141.801.190 | 3.380.408.704 |
| **Net borç/kullanılan sermaye oranı** | **38,69%** | **36,21%** | **37,12%** |

**Rayiç Değer**

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal Varlıklar**

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal Yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

**38. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)**

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeti değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin ve pay senetlerinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

| 31.12.2025 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Finansal Varlıklar:** | - | - | - | - |
| *Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal varlık* | - | - | - | - |
| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:** | - | **373.750.000** | - | **373.750.000** |
| *Binalar* | - | *373.750.000* | - | *373.750.000* |
| **Maddi Duran Varlıklar:** | - | **1.266.340.000** | - | **1.266.340.000** |
| *Arsa* | - | *182.400.000* | - | *182.400.000* |
| *Binalar* | - | *29.600.000* | - | *29.600.000* |
| *Taşıtlar* | - | *1.054.340.000* | - | *1.054.340.000* |
| **Toplam** | - | **1.640.090.000** | - | **1.640.090.000** |

| 31.12.2024 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Finansal Varlıklar:** | **25.617.083** | - | - | **25.617.083** |
| *Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal varlık* | *25.617.083* | - | - | *25.617.083* |
| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:** | - | **366.577.055** | - | **366.577.055** |
| *Binalar* | - | *366.577.055* | - | *366.577.055* |
| **Maddi Duran Varlıklar:** | - | **1.554.940.083** | - | **1.554.940.083** |
| *Arsa* | - | *153.603.542* | - | *153.603.542* |
| *Binalar* | - | *69.129.329* | - | *69.129.329* |
| *Taşıtlar* | - | *1.332.207.212* | - | *1.332.207.212* |
| **Toplam** | **25.617.083** | **1.921.517.138** | - | **1.947.134.221** |

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| 31.12.2023 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Finansal Varlıklar:** | **68.377.965** | **-** | **214.217.162** | **282.595.127** |
| *Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal varlık* | *68.377.965* | *-* | *-* | *68.377.965* |
| *Bağlı Ortaklık* | *-* | *-* | *214.217.162* | *214.217.162* |
| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:** | **-** | **488.515.201** | **-** | **488.515.201** |
| *Binalar* | *-* | *488.515.201* | *-* | *488.515.201* |
| **Maddi Duran Varlıklar:** | **-** | **1.532.624.314** | **-** | **1.532.624.314** |
| *Arsa* | *-* | *153.603.542* | *-* | *153.603.542* |
| *Binalar* | *-* | *59.179.316* | *-* | *59.179.316* |
| *Taşıtlar* | *-* | *1.319.841.456* | *-* | *1.319.841.456* |
| **Toplam** | **68.377.965** | **2.021.139.515** | **214.217.162** | **2.303.734.642** |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. Katagoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

**Finansal varlıklar** - Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

**Finansal yükümlülükler** - Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

### 39. Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

| PARASAL OLMAYAN KALEMLER | | |
|---|---|---|
| **Finansal Durum Tablosu Kalemleri** | **31.12.2025** | **31.12.2024** |
| Finansal Yatırımlar | - | 57.485.613 |
| Stoklar | 238.997.170 | 85.042.665 |
| İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları | 2.468.451 | - |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 11.883.515 | 13.590.317 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 195.782.818 | 470.340.537 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 72.681.736 | 150.201.976 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 2.241.861 | 1.557.920 |
| Ertelenmiş Gelirler | (15.543.110) | (5.311.605) |
| Ödenmiş Sermaye | (139.186.790) | (68.547.383) |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | (90.744.899) | (145.918.425) |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | (2.551.194) | (3.322.606) |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | (242.424.797) | (218.634.484) |
| **Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri** | | |
| Hasılat | (198.921.078) | (445.766.548) |
| Satışların Maliyeti | 90.469.040 | 122.564.533 |
| Pazarlama Giderleri | 1.239.358 | 1.586.584 |
| Genel Yönetim Giderleri | 8.625.602 | 9.524.039 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler | 211.076.257 | 15.395.363 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler | (5.284.073) | (23.111.766) |
| Finansman Giderleri | (60.649.354) | 10.713.538 |
| **NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)** | **80.160.513** | **27.390.268** |

### 40. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket 13 Mart 2026 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda 2023 yılı için 12.771.594 TL, 2024 yılı için 10.946.665 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına karar vermiştir.

### 41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar

Şirket, bağlı ortaklığı olan Alton Beton ve Nak. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisselerini 08.03.2024 tarihinde bölünme yoluyla devretmiştir. Bu sebeple ilgili bağlı ortaklığın ve onun iştiraki olan Alsaf Adi Ortaklığı'nın finansal tabloları raporun amacına uygun olması ve yatırımcılara karşılaştırılabilir bilgi sunabilmek amacıyla 31.12.2023 dönemlerinde konsolide edilmemiştir.

ARSEN
BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

SFAI
ÜYESİDİR

Merkez, Merkez Mah. Ayazma Cad.
Papirus Plaza No:37 Kat:6
34406 Kağıthane/İstanbul
Tel.: +90 212 951 02 47
Fax: +90 212 951 02 48

www.arsendenetim.com