İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

01 Ocak – 30 Eylül 2025 Hesap Dönemine ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Seçilmiş Dipnotlar

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi

İÇİNDEKİLER **Sayfa No.**

Konsolide Finansal Durum Tabloları **1-3**
Konsolide Kapsamlı Gelir Tabloları **4-5**
Konsolide Özkaynak Değişim Tabloları **6**
Konsolide Nakit Akış Tabloları **7-8**

Konsolide Finansal Tablolara Ait Seçilmiş Açıklayıcı Notlar
Not 1 - Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu 9
Not 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar 10
Not 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri 34
Not 4 - Ticari Alacak ve Borçlar 35
Not 5 - Stoklar 36
Not 6 - Maddi Duran Varlıklar 38
Not 7 - Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler ve Taahhütler 40
Not 8 - Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler 43
Not 9 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler 43
Not 10 – Hasılat ve Satışların Maliyeti 44
Not 11 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler 44
Not 12 - Vergi Varlık ve Yükümlülükleri 45
Not 13 - Pay Başına Kazanç 48
Not 14 - İlişkili Taraf Açıklamaları 49
Not 15 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi 52
Not 16 - Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar 59
Not 17 - Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar 59

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tabloları (Bilançolar)
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **30 Eylül 2025**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **31 Aralık 2024**
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**3.669.083.267**	**2.439.518.104**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	49.634.156	50.758.956
Finansal Yatırımlar		170.053	200.695
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4-14	7.893.386	49.779.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	169.636.524	308.484.628
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	5.212.754
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.504.749	2.332.053
Türev Araçlar		9.653.257	-
Stoklar	5	2.798.845.441	1.385.432.125
Peşin Ödenmiş Giderler	8	429.202.578	473.774.329
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		434.042	2.028.700
Diğer Dönen Varlıklar	9	202.109.081	161.514.780
Duran Varlıklar		**658.604.871**	**662.365.614**
Finansal Yatırımlar		19.402	20.521
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	337.003
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		359.637	1.021.475
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	6	105.733.252	97.585.859
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		370.568.614	370.568.614
Maddi Duran Varlıklar	6	23.464.064	20.311.342
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		60.839.416	65.317.159
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	97.620.486	107.203.641
Diğer Duran Varlıklar		-	-
Toplam Varlıklar		**4.327.688.138**	**3.101.883.718**

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tabloları (Bilançolar)
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **30 Eylül 2025**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **31 Aralık 2024**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.310.160.575**	**754.248.854**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		11.221.109	7.780.915
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4-14	18.509.794	13.663.107
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	259.376.545	123.174.653
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar		20.876.796	10.911.426
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		632.181.558	273.443.860
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		12.800	1.994.021
Ertelenmiş Gelirler	8	344.754.706	291.021.763
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	12	4.989.965	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağl. Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.439.657	2.664.120
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	3.752.826	6.775.614
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	11.044.819	22.819.375
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.860.371.311**	**1.303.893.629**
Uzun Vadeli Borçlanmalar		32.996.288	32.885.038
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	1.551.514.539	1.011.498.759
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağl. Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		56.188.585	50.095.937
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12	219.671.899	209.413.895
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tabloları (Bilançolar)
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **30 Eylül 2025**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **31 Aralık 2024**
Özkaynaklar		**1.157.156.252**	**1.043.741.235**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**1.154.791.838**	**1.040.909.177**
Ödenmiş Sermaye		1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	10.738.478.947
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		1.415.091	11.391.496
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları		5.120.241	5.120.241
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları		(33.184.859)	(28.691.649)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Riskten Korunma Kazanç/Kayıpları		(115.516)	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		43.089.109	66.439.848
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		19.976.385	(10.162.271.258)
Net Dönem Karı/Zararı	13	118.491.387	(589.558.448)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**2.364.414**	**2.832.058**
Toplam Kaynaklar		**4.327.688.138**	**3.101.883.718**

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

01 Ocak - 30 Eylül 2025 ve 01 Ocak - 30 Eylül 2024 Hesap Dönemlerine Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tabloları
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Temmuz-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2024**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Temmuz-30 Eylül 2024**
Hasılat	10	487.946.713	237.090.686	508.254.551	187.265.770
Satışların Maliyeti (-)	10	(378.420.234)	(178.280.765)	(381.404.699)	(92.891.900)
Brüt Kar/(Zarar)		**109.526.479**	**58.809.921**	**126.849.852**	**94.373.870**
Pazarlama Giderleri (-)		(59.537.657)	(26.390.376)	(74.828.245)	(32.912.092)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(197.047.985)	(51.886.054)	(212.776.589)	(89.026.055)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	203.114.811	41.473.315	293.011.954	76.015.424
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	11	(169.161.051)	(74.240.846)	(104.584.357)	(43.914.317)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**(113.105.403)**	**(52.234.040)**	**27.672.615**	**4.536.830**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		5.703.433	4.305.155	4.899.966	3.126.375
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(1.100.603)	-	(1.865.959)	(177.309)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**(108.502.573)**	**(47.928.885)**	**30.706.622**	**7.485.896**
Finansman Gelirleri		12.688.125	3.761.920	47.529.309	21.802.224
Finansman Giderleri (-)		(13.617.182)	(5.994.747)	(16.331.608)	(6.337.309)
Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıp		253.773.931	12.267.418	(383.491.104)	(144.604.941)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**144.342.301**	**(37.894.294)**	**(321.586.781)**	**(121.654.130)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)					
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	12	(4.989.965)	(4.989.965)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	12	(21.374.825)	1.554.370	(34.739.942)	(6.152.592)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		**117.977.511**	**(41.329.889)**	**(356.326.723)**	**(127.806.722)**
Durdurulan Faaliyetler					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-
Dönem Karı/(Zararı)		**117.977.511**	**(41.329.889)**	**(356.326.723)**	**(127.806.722)**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	13	(513.876)	(144.604)	(1.272.276)	(196.211)
Ana Ortaklık Payları	13	118.491.387	(41.185.285)	(355.054.447)	(127.610.511)
Pay Başına Kazanç		**0,1180**	**(0,0413)**	**(0,3563)**	**(0,1278)**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	13	0,1180	(0,0413)	(0,3563)	(0,1278)

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş **01 Ocak-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Temmuz-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmiş **01 Ocak-30 Eylül 2024**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Temmuz-30 Eylül 2024**
Dönem Kârı/Zararı		**117.977.511**	**(41.329.889)**	**(356.326.723)**	**(127.806.722)**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(5.942.138)	(6.675.718)	(4.443.153)	(5.737.913)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		1.495.160	1.678.557	804.843	(921.511)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		(154.022)	(154.022)	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		38.506	38.506	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		**(4.562.494)**	**(5.112.677)**	**(3.638.310)**	**(6.659.424)**
Toplam Kapsamlı Gelir		**113.415.017**	**(46.442.566)**	**(359.965.033)**	**(134.466.146)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(467.643)	(90.318)	(1.254.899)	(278.997)
Ana Ortaklık Payları		113.882.660	(46.352.248)	(358.710.134)	(134.187.149)

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

01 Ocak - 30 Eylül 2025 ve 01 Ocak - 30 Eylül 2024 Hesap Dönemlerine Ait
Konsolide Özsermaye Değişim Tabloları
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Kar/Zarar					
	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Maddi duran varlık değer artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /kayıpları	Riskten korunma kazanç /kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı/(Zararı)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2024		1.000.000.000	10.738.478.947	11.391.496	4.293.415	(24.964.392)	-	66.440.484	(2.102.944.331)	(8.059.327.563)	1.633.368.056	4.087.017	1.637.455.073
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	2.102.944.331	(2.102.944.331)	-	-	-
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)		-	-	-	-	-	-	(636)	-	636	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	13	-	-	-	-	(3.655.687)	-	-	(355.054.445)	-	(358.710.132)	(1.254.899)	(359.965.031)
30 Eylül 2024		**1.000.000.000**	**10.738.478.947**	**11.391.496**	**4.293.415**	**(28.620.079)**	**-**	**66.439.848**	**(355.054.445)**	**(10.162.271.258)**	**1.274.657.924**	**2.832.118**	**1.277.490.042**
1 Ocak 2025		1.000.000.000	10.738.478.947	11.391.496	5.120.241	(28.691.649)	-	66.439.848	(589.558.448)	(10.162.271.258)	1.040.909.177	2.832.058	1.043.741.235
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	589.558.448	(589.558.448)	-	-	-
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış) (*)		-	(10.738.478.947)	(9.976.405)	-	-	-	(23.350.739)	-	10.771.806.091	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	13	-	-	-	-	(4.493.210)	(115.516)	-	118.491.387	-	113.882.661	(467.644)	113.415.017
30 Eylül 2025		**1.000.000.000**	**-**	**1.415.091**	**5.120.241**	**(33.184.859)**	**(115.516)**	**43.089.109**	**118.491.387**	**19.976.385**	**1.154.791.838**	**2.364.414**	**1.157.156.252**

(*) 03 Haziran 2025 tarihli genel kurul kararı ile enflasyona göre yapılan ilk düzeltme sonucunda ortaya çıkan geçmiş yıllar zararlarının endekslenmiş tutarları ile varsa sırasıyla dönem karı, dağıtılmamış geçmiş yıl karları, olağanüstü yedek akçe, emisyon pirimi dahil yasal yedek akçelerin ve söz konusu kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların diğer ilgili düzenlemelere uymak suretiyle mahsup edilebilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda enflasyona göre yapılan ilk düzeltme sonucunda ortaya çıkan endekslenmiş farklar, geçmiş yıl kar/zararları ile mahsup edilmiştir.

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2024**
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem karı / zararı		117.977.511	(356.326.723)
Dönem net karı / zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		22.104.176	17.905.038
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	18.443.004
Alacaklarda değer düşüklüğü / iptali ile ilgili düzeltmeler	4	(9.957.147)	(50.869.736)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / iptali ile ilgili düzeltmeler		15.778.741	13.598.430
Dava ve/veya ceza karşılıkları / iptali ile ilgili düzeltmeler		(3.022.788)	(3.001.039)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(10.307.140)	(28.606.126)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		13.489.769	15.937.806
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		25.661	28.341
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(154.022)	-
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	12	26.364.790	34.739.942
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	1.771.427
Kar / zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler (parasal pozisyon kazanç kayıp düzeltmeleri dahil)		(18.559.539)	(19.717.926)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Finansal yatırımlardaki artış / azalış		6.100	41.054
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	149.142.254	78.010.503
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	41.885.698	(27.572.267)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		1.489.142	48.287.549
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		5.212.754	29.292.039
Türev varlıklardaki azalışla (artış) ilgili düzeltmeler		(9.653.257)	-
Stoklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	5	(1.413.413.316)	54.368.282
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	8	44.571.751	6.578.789
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	676.217.672	(98.765.764)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	4.846.687	2.053.916
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.981.221)	(953.267)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		358.737.698	211.177.195
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	8	53.732.943	39.605.867
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(38.999.643)	(3.358.017)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.429.792)	11.885.113
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	12	-	(32.530.563)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(4.590.922)	(4.775.374)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları (A)		**19.514.560**	**(42.752.507)**

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2025**	Sınırlı Denetimden Geçmemiş **01 Ocak-30 Eylül 2024**
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(6.705)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(8.565.084)	(2.796.975)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	577.999
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	63.021
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları (B)		**(8.565.084)**	**(2.162.660)**
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Alınan faiz		10.307.141	28.606.126
Ödenen faiz		(6.477.977)	(9.842.729)
Bağlı ortaklıklardaki kontrolün kaybına yol açmayan şekilde ortaklık payları değişmelerinden kaynaklanan nakit girişleri		(1.008.525)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(14.894.915)	(12.984.077)
Borç ödemelerine ilişkin nakit girişleri/çıkışları		-	(55)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları (C)		**(12.074.276)**	**5.779.265**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / azalış (D=A+B+C)		**(1.124.800)**	**(39.135.902)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri (E)	**3**	**50.758.956**	**116.177.478**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (F=D+E)	**3**	**49.634.156**	**77.041.576**

İlişikteki seçilmiş dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Not 1 - Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

14 Nisan 2017 tarihli Genel Kurul kararı çerçevesinde Şirket, ünvanını İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirerek, şirketin faaliyet konusu madencilik faaliyetlerinin yanında, inşaat ve pazarlama ile enerji sektörlerini kapsayacak şekilde geliştirilmiştir.

Şirket'in merkez adresi Merkez Mahallesi, 29 Ekim Caddesi, İhlas Plaza, No: 11 A/11 Yenibosna - Bahçelievler / İstanbul'dur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 312'dir (2024: 232).

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir;

	30 Eylül 2025		**31 Aralık 2024**	
Adı/Ünvanı	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı TL**
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Tic. A.Ş.	3,87	38.665.314	3.87	38.665.314
İhlas Holding A.Ş.	21,07	210.732.101	21.07	210.732.101
Ahmet Mücahid Ören	0,07	716.628	0.07	716.628
Halka açık kısım	74,99	749.885.957	74.99	749.885.957
	100,00	**1.000.000.000**	**100.00**	**1.000.000.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		-		10.738.478.947
		1.000.000.000		**11.738.478.947**

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1 milyar TL'dir.

Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		**31 Aralık 2024**	
Adı	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı TL**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı TL**
Ahmet Mücahid Ören	2,94	29.437.999	2,94	29.362.505
Halka açık kısım	96,38	963.764.496	96,38	963.858.887
Diğer	0,68	6.676.505	0,68	6.778.608
	100,00	**1.000.000.000**	**100,00**	**1.000.000.000**

Not 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış olup, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutulmuştur.

Şirket, finansal tablolar ve dipnotları, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunmuştur.

Ara Dönem Finansal Raporlama

TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı gereği ara dönemlerde (3, 6 ve 9 aylık raporlamalar) yapılacak raporlamalarda finansal rapor, aşağıdakilerini içermektedir:

a) Finansal durum tablosu (bilanço),
b) Kapsamlı gelir tablosu,
c) Özkaynak değişim tablosu,
(i) Bütün değişiklikleri gösteren özkaynak değişim tablosu veya
(ii)Kendi nam ve hesabına hareket etmeye yetkili hissedarlarla yapılan sermaye işlemleri dışındaki özkaynak hareketlerini gösteren özkaynak değişim tablosu,
d) Nakit akışları tablosu,
e) Önemli muhasebe politikalarının özetlerini ve diğer açıklayıcı bilgileri içeren açıklamalar / dipnotlar (seçilmiş dipnotlar).

Zaman ve maliyet unsurları göz önüne alınarak ve daha önce raporlanan bilgilerin tekrarını önlemek amacıyla ara dönemlerde yıllık finansal tablolarındaki bilgilere kıyasla daha az bilgi sunulması öngörülmektedir. Ara dönem finansal raporlama ile en son yıllık tam finansal tablo setinde yer alan finansal bilgilerin güncellenmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, ara dönemde yeni faaliyetler, olaylar ve durumlar üzerinde odaklanılmakta ve daha önce raporlanan finansal bilgilerin tekrarından kaçınılmaktadır.

İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Tarafların Açıklamaları Standardı"; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Grup'un ortakları ve Grup ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler ile diğer kilit yönetici personeller "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır. Kilit yönetici personel, Grup'un, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dahil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişileri kapsamaktadır.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler genel olarak piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. Grup'un doğrudan veya dolaylı olarak ilişki içinde olduğu şirketlerle olan bakiyeleri ve onlarla yaptığı her türlü işlemler Not 14'te sunulmuştur.

Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren konsolide finansal tablolarını içermektedir.

(a) Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tablolarında, Şirket'in ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte ortaklık yapısı nedeniyle kontrol gücüne sahip olduğu ve/veya yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı, bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda, yatırım yaptığı işletmeyi kontrol etme yetkisine ve gücüne sahip olduğu şirketler, bağlı ortaklık olarak değerlendirilir.

Bağlı ortaklıklar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş, dolayısıyla kayıtlı bağlı ortaklık değerleri, ilgili özkaynakları karşılığında netleştirilmiştir. Bağlı ortaklıkların ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen özkaynaklar ve net dönem karları, konsolide finansal durum tablosu (bilanço) ve konsolide kapsamlı gelir tablosunda kontrol gücü olmayan paylar olarak gösterilmektedir.

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu ortaklıklara ait payların alış ve satış işlemlerini ana ortağın genişlemesi metodunun kullanılması olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, ana ortaklık dışından ilave hisse alış ve satış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynak içinde muhasebeleştirilir. Diğer bir ifadeyle bir ana ortaklığın bağlı ortaklığındaki sahiplik oranı değişmesine karşın kontrol kaybı olmaması durumunda meydana gelen değişimler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir.

Grup şirketleri arasındaki bakiyeler ve işlemler, şirketler arası karlar ile gerçekleşmemiş karlar ve zararlar dahil olmak üzere elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer durumlardaki işlemler ve olaylar için uygulanan benzer muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar:

Grup'un konsolideye dahil edilen bağlı ortaklığı İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.'nin ("İhlas Maden") faaliyet konusu, maden, kimya ve enerji işleriyle iştigal etmektedir. Söz konusu bağlı ortaklık İstanbul Ticaret Siciline kayıtlı olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

Grup'un konsolideye dahil edilen bağlı ortaklığı Kuzuluk Kaplıca İnşaat Turizm Sağlık ve Petrol Ürünleri Tic.A.Ş. ("Kuzuluk"), kaplıca turizm sağlık işletmeciliği ve ticareti ile iştigal etmektedir.

Grup'un konsolideye dahil edilen bağlı ortaklığı İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.'nin ("İhlas Yapı") faaliyet konusu bilumum inşaat, tesisat ve taahhüt işleri ile turizm ve sağlık yatırımları yapmak, satmak ve işletmek yazılı olmakla beraber fiilen inşaat işiyle ile iştigal etmektedir.

Grup'un konsolideye dahil edilen bağlı ortaklığı Armutlu Tatil ve Turizm İşletmeleri A.Ş. ("Armutlu"), her türlü kaplıca termal turizm işletmeciliği ile iştigal etmekte olup İhlas Armutlu Devremülk Tatil Köyü'nün işletmeciliğini yapmaktadır.

Grup'un konsolideye dahil edilen bağlı ortaklığı İhlas İnşaat Proje Taahhüt Turizm ve Tic. A.Ş.'nin ("İnşaat Proje"), faaliyet konusu turizm yatırımları ve işletmeciliği, emlak alım satım, inşaat projeleri yazılı olmakla beraber fiilen inşaat işiyle ile iştigal etmektedir.

Aşağıdaki tabloda bilanço tarihi itibarıyla konsolidasyona dahil edilmiş bağlı ortaklıkları ve etkin ortaklık oranları gösterilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	**Etkin Pay %**
İhlas Maden	83,08
Kuzuluk	97,67
İhlas Yapı	99,99
Armutlu	100,00
İnşaat Proje	99,97

Konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar:

	Etkin Pay %
İhlas Mining Ltd. Şti. (İhlas Mining)	90

Grup, önemli bir etkiye sahip olmayan ve konsolide finansal tablolar açısından önemlilik teşkil etmeyen, teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen ve makul değerleri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen bağlı ortaklığını TRFS 9 gereği GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırmış ve bu standart gereği muhasebeleştirmiştir.

(b) Kontrol değişmeden bağlı ortaklıktaki sahiplik oranının değişmesi

Kontrol kaybıyla sonuçlanmayan kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler özkaynak olarak muhasebeleştirilir. Bu işlemler, hissedarların hissedarlarla yaptığı işlemlerdir. Bağlı ortaklığın edinilen varlıklarının net defter değeri ile bu varlıkları edinmek için ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark özkaynakta muhasebeleştirilir. Kontrol gücü olmayan paylarla satış sonucu oluşan kar veya zarar özkaynakların altında gösterilir.

(c) Bağlı ortaklıkların elden çıkartılması
Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrolünün kaybolması durumunda, Grup'un bağlı ortaklık üzerindeki payları kontrolün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve defter değeri ile arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosunda kar veya zarar olarak kaydedilir.

Gerçeğe uygun değer, iştirak, müşterek kontrole sahip ortaklık ve finansal varlıklarda sahip olunan payların sonradan muhasebesinin yapılabilmesi amacıyla ilk alım değeridir. Buna ek olarak, bu şirketle ilgili daha önce diğer kapsamlı gelir olarak tanınan tutarlar ilgili varlık ya da yükümlülükler grup tarafından elden çıkarılmış gibi muhasebeleştirilir.

(d) İştirakler

Doğrudan ya da dolaylı olarak yatırım yapılan işletmenin oy hakkının % 20 ile %50 arasındaki oy hakkını elinde tutulması durumunda, aksi açıkça ortaya konulamadığı sürece, söz konusu işlemde önemli etki bulunduğu kabul edilir ve yatırım yapılan işletme iştirak olarak değerlendirilir.

İştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yöntemi uygulanır. Özkaynak yöntemine göre, iştirak yatırımı başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydedilir. İktisap tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kar ya da zararındaki payı finansal tablolara yansıtılmak üzere yatırımın defter değeri artırılır ya da azaltılır. Yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kar ya da zararından alacağı pay, yatırımcının kar ya da zararı olarak muhasebeleştirilir. Ayrıca iştirak ile ilgili şerefiye, iştirak yatırımının defter değerine dahil edilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve Kullanılan Para Birimine İlişkin Açıklama

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama gereğince, 30 Eylül 2025 tarihinden itibaren konsolide finansal tabloların TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmaya başlanmıştır.

Grup, 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tabloları, TMS 29 gereğince bilanço tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunmuştur. Yapılan düzeltme ve taşımalardan doğan farklar "Net Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıp" hesabında raporlanmıştır. Grup tarafından yapılan düzeltmelere ilişkin politikalar aşağıda belirtilmiştir:

- 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolardaki parasal kalemlerde düzeltme yapılmamış olup, parasal olmayan kalemler işlem (veya tescil) tarihleri dikkate alınarak bilanço tarihindeki satın alma güçlerini yansıtacak şekilde düzeltilmiştir.
- 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarda net gerçekleşebilir veya geri kazanılabilir değerleri ile takip edilen parasal olmayan varlıklara ilişkin hesaplamalar düzeltilmiş değerler üzerinden yeniden yapılmıştır.
- Önceki döneme ait finansal tablolar, 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilmiştir.
- Gelir tablosunda yer alan tüm gelir ve giderler, yeniden hesaplanan gelir ve giderler haricinde (geri kazanılabilir değer vb. gibi), işlem tarihleri dikkate alınarak düzeltilmiştir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Finansal tablolar ve dipnotlar, KGK'nın 20 Ocak 2022 tarihli duyurusuna istinaden Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) kullanılarak düzeltilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Birikimli Endeks	Düzeltme Katsayısı	Son 3 Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343

30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki finansal tablolar Türk Lirası "TL" cinsinden hazırlanmıştır. Önceki dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Grup, TMS 21 "Kur Değişiminin Etkileri" standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

	Döviz Kurları (TL/Döviz Birimi)		
Döviz Cinsi	**30 Eylül 2025**	**31 Aralık 2024**	**30 Eylül 2024**
USD	41,4984	35,2233	34,0900
AVRO	48,6479	36,7429	38,0180

İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme

Varlıklar - borçlar ve gelir - giderler, Standart veya Yorumlar öngörmediği veya izin vermediği sürece, mahsup edilmemektedir. Varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler. Varlıkların, örneğin stok değer düşüklüğü karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı gibi, düzenleyici hesaplar düşüldükten sonra net tutarıyla gösterilmesi netleştirme değildir.

B. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır.

Aşağıdakiler muhasebe politikalarında değişiklik sayılmaz;

-Daha önce meydana gelenlerden özü itibarıyla farklı olan işlem veya olaylar için bir muhasebe politikasının uygulanması,
-Daha önce ortaya çıkmamış veya önem arz etmemiş işlem veya olaylar için yeni bir muhasebe politikasının uygulanması,

Grup tarafından dönemler itibarıyla tutarlılık ilkesi gereği aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

01 Ocak 2025 tarihinden itibaren yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu – yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılması

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TFRS 16 Kiralamalar – satış ve geri kiralamalarda değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 16 kapsamındaki satış ve geri kiralama niteliğindeki bir işlemin işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır. Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacağı düşünülmektedir.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış, fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

C. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, bazı önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Aynı zamanda yönetimin, Grup'un muhasebe politikalarını belirlerken bazı önemli kararlar alması gerekmektedir. Daha yüksek derecede muhakeme gerektiren veya karmaşık olan konular veya varsayımlar ve tahminlerin finansal tablolar açısından önemlilik arz ettiği konular ile ilgili açıklamalara Not 2.E'te yer verilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, 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. Bu varlıkların defter değeri gerçeğe uygun değerlerine yakındır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar (senetli ve senetsiz), müşterilere satılan ticari mal ya da sağlanan hizmetler sonucu ortaya çıkan müşterilerden alacaklardır. Ticari alacaklar TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülmektedir. İnşaat ile iştigal eden Grup şirketlerinin normal faaliyet döngüsü bir yıldan uzundur. Faaliyet döngüsü, ticari alacakların tahsili, stokların satışı ve ticari borçların ödenmesini kapsamaktadır.

Önemli finansman bileşeni içeren vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmektedir. Grup, alacaklarının ve borçlarının ticari teamüller gereğince peşin değerinin olmaması ve satışlara vade farkı uygulanmaması nedenlerinden dolayı vade farkı önemli olan alacaklarında etkin faiz oranı olarak, emsal faiz oranları kullanmıştır. Önemli finansman bileşeni içeren ticari alacakların nominal tutarı ile itfa edilmiş değeri arasındaki fark, TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardına göre "vade farkı gelirleri/giderleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

Grup, ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarını tahmin etmek amacıyla söz konusu finansal varlıklara ilişkin geçmiş kredi zararı deneyimlerinden yararlanmaktadır. Ticari alacaklar için zarar karşılıkları, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülmektedir. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda bu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler, gelir tablosu içinde muhasebeleştirilir.

Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, ortalama maliyet yöntemi ile belirlenir.

Stoklar, maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlenir. Stokların elde etme maliyetleri, her bir stok kalemi bazında net gerçekleşebilir değerlerine indirilir. Bu indirim, stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle yapılır. Yani stokların maliyet bedelleri, net gerçekleşebilir değerden büyükse, maliyet bedeli değer düşüklük karşılığı ayrılarak, net gerçekleşebilir değere indirilmektedir. Aksi durumda herhangi bir işlem yapılmamaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. İlk madde ve malzemelerin yenileme maliyetleri, net gerçekleştirilebilir değeri yansıtan en iyi ölçü olarak kullanılmaktadır.

Stoklar, vadeli ödeme koşuluyla alınmış olması halinde, peşin alım fiyatı ile ödenen fiyat arasındaki fark, önemli finansman bileşeni içerdiği takdirde, bu unsurlar finanse edildiği dönemde faiz gideri olarak kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi).

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülmektedir. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilmektedir. Ancak finansal kiralama yoluyla alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul sonraki dönemlerde, gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yönteminden biri seçilerek değerlenmekte olup, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak belirlenmektedir. Gerçeğe uygun değer, gayrimenkullerin piyasası olmaması durumunda da en iyi tahmine dayanarak belirlenmektedir. Bu açıdan gerçeğe uygun değer, tahmin ve piyasa koşullarındaki değişime bağlı olarak değişebilmektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde uzman görüşlerine bağlı olarak varlığın kendine özgü riskleri, piyasa koşulları, yıpranma payı gibi etkenler dikkate alınmaktadır. Buna göre Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleriyle ilgili değer düşüklüğü veya değer artışı oluşup oluşmadığına ilişkin olarak yaptığı çalışmalar neticesinde, cari dönemde ortaya çıkan değer artışlarını ve düşüklüklerini kapsamlı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabı ile ilişkilendirmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilmekte olup, yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Arsa ve binalar, birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir bir varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar maddi duran varlıklara uygulanan muhasebe politikasını uygular. Değişikliğin gerçekleştiği tarihte oluşan gerçeğe uygun değer ile maliyet değeri arasındaki fark, "maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları/azalışları" adı altında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Takip eden dönemlerde ise maliyet veya yeniden değerleme yöntemlerinden biri kullanılarak değerlenirler.

Duran varlıkların ilk maliyetleri, gümrük vergilerini, iade edilmeyen alım vergilerini, varlık çalışır hale ve kullanım yerine getirilene kadar oluşan direkt maliyetlerini de içeren satın alım fiyatından oluşur.

Maliyet modeli, maddi ve maddi olmayan duran varlığın maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklükleri çıkarılarak sunulmasıdır. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde yapılır. Değerleme sonucu ortaya çıkan değer artışları özkaynaklarda değer artış fonu ile ilişkilendirilmekte, değer düşüklükleri ise varsa önceden oluşmuş değer artışlarından düşülmekte, yoksa yatırım faaliyetlerinden giderler hesabına kaydedilerek giderleştirilmektedir. Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendiğinde, yeniden değerleme tarihindeki birikmiş amortisman, varlığın brüt defter değerindeki değişiklikle orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerleme sonrasındaki varlığın defter değeri, yeniden değerlenmiş tutarına eşit olmaktadır.

Amortisman, normal amortisman yöntemine ve kıst esasına göre dikkate alınarak bilanço tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır:

	Faydalı Ömür (Yıl)	Yöntem
Yer altı ve yer üstü düzenleri	5	Doğrusal
Binalar	50	Doğrusal
Makina, tesis ve cihazlar	5-15	Doğrusal
Taşıt, araç ve gereçleri	4-5	Doğrusal
Döşeme ve demirbaşlar	4-50	Doğrusal
Diğer maddi duran varlıklar	3-15	Doğrusal
Haklar ve maden ruhsatları	5-30	Doğrusal
Diğer maddi olmayan duran avrlıklar	3-30	Doğrusal

Faydalı ömür ve amortisman yöntemi düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak yöntemin ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik fayda ile uyumlu olup olmadığına dikkat edilmektedir.

Maddi duran varlıkların taşınan değerlerinin geriye kazanılamayacağına ilişkin olarak mevcut şartlarda ortaya çıkan olay ve değişikliklerin bulunması durumunda maddi duran varlıkların değerinde bir düşüklük olup olmadığı incelenmektedir. Bu tür belirtilerin olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda ilgili aktifler gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir.

Gerçekleşebilir değer, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akışları o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenir. Tek başına bağımsız olarak büyük tutarlarda nakit girişi oluşturmayan varlıklar için gerçekleşebilir değer, o varlığın ait olduğu nakit oluşturan birim için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları gelir tablosunda genel yönetim giderleri ve satışların maliyeti hesabına kaydedilmektedir. Değer düşüklük zararları ise, yatırım faaliyetlerinden giderler hesabına kaydedilmektedir.

Grup tarafından varlıklarda değer düşüklük testi yapılmakta olup, bazı varlıkların "ikinci el piyasa değerleri", ikinci el piyasası olmayan varlıklar için ise "amorti olmuş yenileme maliyetleri" dikkate alınarak net satış fiyatları tespit edilmektedir. Bu varlıklar için net satış fiyatları varlıkların net defter değerlerine eşit veya daha fazla olduğundan kullanım değerlerinin hesaplanmasına gerek duyulmamış olup, herhangi bir değer düşüklük karşılığı ayrılmamıştır. Bazı varlıklar için ise (örneğin şerefiye gibi) net satış fiyatlarının tespitinin mümkün olmaması halinde kullanım değerleri esas alınarak değer düşüklük testi yapılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar içinde bulunan madencilik yatırımlarına ilişkin haklar, araştırma ve hazırlık harcamaları, gelecekte ekonomik bir faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda maliyet bedelinden aktifleştirilmekte ve ekonomik fayda dikkate alınarak itfa edilmektedir. İtfa yoluyla veya doğrudan gider yazılan haklar, araştırma ve hazırlık harcamaları, bu aşamalar sonucunda ticari nitelik taşıyan bir maden rezervinin saptanması durumunda bile, sonradan aktifleştirilemez. Araştırma ve değerlendirme varlıklarının ilk defa muhasebeleştirilmesinde, araştırma haklarının elde edilmesi, topografik, jeolojik, jeokimyasal ve jeofizik çalışmalar, arama sondajı, kazı vb. harcamalar maliyet bedeline dahil edilir. Geliştirme faaliyetleri sonucu ortaya çıkan varlıkların muhasebeleştirilmesinde "Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunulma Esaslarına İlişkin Kavramsal Çerçeve" ve "TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar" Standardı hükümleri esas alınmaktadır. Maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesinin üstlenilmesi sonucunda, belirli bir süre boyunca oluşan kaldırma ve restorasyon yükümlülükleri "TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardına göre finansal tablolara yansıtılır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, elden çıkarıldığında veya kullanımından ya da elden çıkarılmasından gelecekte ekonomik yarar beklenmediği durumlarda finansal tablo dışı bırakılmaktadır. Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dışı bırakılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile satış tutarlarının karşılaştırılması ile belirlenir ve kapsamlı gelir tablosunda "yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler" kalemlerine yansıtılır.

Maden arama ve işletme ruhsatları hakları

Maden arama ile ilgili harcamalar gelecekte ekonomik olarak sürdürülebilir bir sermaye oluşumuna katkı sağlayacakları konusunda bir kanı oluşması durumu haricinde, oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir. Sözü edilen durumda, bir madenin ticari nitelikli üretim kapasitesine ulaşması ile birlikte söz konusu harcamalar aktifleştirilir. Maden işletme hakları ise elde etme maliyeti üzerinden aktifleştirilir. Değer düşüklüğü göstergelerinin olması halinde TMS 36 standardı hükümleri uygulanır.

Vergilendirme ve Ertelenmiş Vergi

Grup'un vergi gideri/geliri, cari vergi ve ertelenmiş vergi gideri/gelirinin toplamından oluşur.

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. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış ya da yasalaşması kesin olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödenmiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bu farklar indirilebilir ve vergilendirilebilir olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Vergisel açıdan indirilebilir gider niteliğindeki bütün geçici farklar için, ilerki dönemlerde bu giderlerin indirilmesine yetecek kadar vergiye tabi gelir oluşacağının kuvvetle muhtemel olması gerekmekte ve işlemin bir işletme birleşmesinin parçası olmaması veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmamış olması halinde ertelenmiş vergi varlığında muhasebeleştirilir. Vergiye tabi tüm geçici farklar, ertelenmiş vergi borcunda muhasebeleştirilir. Ancak şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan, bir varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan veya işletme birleşmesi niteliğinde olmayan işlemlerden kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmez.

Vergi kanunlarına göre henüz kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları ve vergi avantajları, ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir gelir elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilir.

Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan yasalaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü 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.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

İşletme Birleşmeleri ve Şerefiye

İşletme birleşmeleri

İşletme birleşmeleri, kontrolün Grup'a transfer olduğu tarih olan birleşme tarihinde satın alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmektedir. Kontrol, işletmenin yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda ortaya çıkmaktadır.

Şerefiye

Şerefiye, satın alınan ortaklığın veya satın alınan varlıkların satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin (satın alınan varlıklar için varlığın) gerçeğe uygun değerleri arasında kalan fark olarak hesaplanmaktadır. Satınalma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstündeyse, aradaki fark şerefiye olarak bilançoya yansıtılır. Eğer satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındaysa, aradaki fark birleşme karı olarak gelir tablosuna yansıtılır.

Şerefiyenin geri kazanılabilir değerinin kayıtlı değerinden düşük olduğu ve varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususların var olması durumunda, şerefiye ile ilgili olarak değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

Satın alınan işletmenin faaliyetlerinde ciddi değişiklikler olması, satın alma tarihinde yapılmış olan ileriye dönük tahminler ile fiili sonuçlar arasında ciddi farklılıkların bulunması, satın alınmış olan işletmeye ait ürünün, servisin veya teknolojinin kullanım dışı kalması ve varlığın kayıtlı değerinin geri kazanılabilir olmadığını gösteren diğer benzer hususların bulunması varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususlar olarak değerlendirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, personelinin "Türk İş Kanunu" uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağrılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihine indirgenmiş değerini ifade eder. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin indirgenmesi için aktüeryal değerleme yöntemi kullanılmıştır. Bunun için de aktüeryal varsayımlar yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi ise indirgemede kullanılan iskonto oranıdır.

İşten ayrılma sonrasında fayda yükümlülüklerini (kıdem tazminatı karşılıklarını) iskonto etmek için kullanılacak oran, bilanço tarihindeki yüksek kaliteli kurumsal senetlere ilişkin piyasa getirilerine bakılarak belirlenir. Bu gibi senetler için derin bir piyasanın bulunmamasından dolayı, devlet tahvillerinin (bilanço tarihindeki) piyasa getirileri (bileşik faiz oranları) dikkate alınarak reel faiz oranı kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle enflasyonun etkisinden arındırılmış faiz oranı (reel faiz oranı) kullanılmaktadır.

Bu çerçevede, iş kanununa tabi finansal kuruluşları tüm personelin emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağrılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülük tutarları için, aktüeryal yöntemle "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"na (TMS 19) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplamış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

İş Kanununa göre, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, işçinin hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücretinin, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödenmesi gerekmektedir. Kullanılmamış izin karşılığı bu çerçevede muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Olmayan Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklük karşılığı, kapsamlı gelir tablosunda "yatırım faaliyetlerinden giderler" kalemine kaydedilir. Değer düşüklük karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. İptal işlemi, varlığın hiç değer düşüklüğüne uğramamış olması hali esas alınarak yapılır ve iptal edilen tutarlar kapsamlı gelir tablosunda "yatırım faaliyetlerinden gelirler" kalemine kaydedilir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar ancak Grup'un geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcut (kuvvetle muhtemel) ise ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Bir karşılığa ilişkin yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli harcamaların bir kısmının veya tamamının diğer bir tarafça tazmin edilmesi beklendiği durumlarda, ilgili tazminat finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Ancak ilgili tazminatın işletmenin yükümlülüğü yerine getirmesi durumunda elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir.

Karşılık ayrılmasında paranın zaman değerinin önemli olması durumunda karşılıklar, ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarda meydana gelecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir. Bunun yanında karşılığın büyük bir küme ile ilgili veya çok sayıda olayla ilgili olması durumunda yükümlülük tüm olası sonuçlar dikkate alınarak tahmin edilmektedir. Dava karşılığı gibi karşılıklarda, tek bir yükümlülüğün veya olayın olması durumu söz konusu olduğu için en muhtemel sonuç tahmin edilerek karşılık finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmayıp, şarta bağlı varlık, yükümlülükler ve taahhütler olarak değerlendirilerek dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 7).

Kiralama İşlemleri

Grup, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmemesi halinde söz konusu kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Grup, kısa vadeli kiralamalar (12 aydan kısa vadeli sözleşmeler) ile dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalarda aktifleştirme yöntemini seçmemiş olup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

Kiracı olarak;

Grup, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma ve/veya yenileme opsiyonu olmayan varlıklar ile dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalarda aktifleştirme yöntemini seçmemiş olup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

Kullanım hakkı varlığı;

Grup, kiralama işleminin fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtmaktadır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyetle ve sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanmakta ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümleri için düzeltilmektedir.

Grup, kullanım hakkı varlıkları için amortisman ayırırken TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardı hükümlerini uygulamaktadır. Söz konusu varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadıklarını belirlemek ve varsa değer düşüklüğü tutarını hesaplamak için TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardı hükümleri uygulanmaktadır.

Kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülük;

Grup, kiralama işleminin fiilen başladığı tarih itibarıyla, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto etmektedir. Grup iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmaktadır.

Grup, kira yükümlülüğünü takip eden dönemlerde kira yükümlülüğündeki faiz maliyetiyle artırmakta ve yapılan kira ödemesiyle azaltmaktadır. Ayrıca tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçmektedir. Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak hesaplanmaktadır.

Grup, kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüğü kira sözleşmesinde yer alan yenileme, erken sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını dikkate alarak belirlemektedir. Grup, sözleşmede yenileme opsiyonu yer alması ve/veya söz konusu varlığa özel maliyet harcamaları yapılması ve de opsiyonların kullanımı makul derecede gerçekleştirileceği değerlendiriliyorsa kiralama süresi bu durumlar dikkate alınarak belirlenmektedir. Eğer sözleşme şartlarında veya değerlendirmelerde önemli değişiklikler ortaya çıkarsa mevcut değerlendirme yeniden gözden geçirilmektedir.

Grup, TMS 17 kapsamında operasyonel kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için kolaylaştırıcı uygulamaları tercih etmiştir. Bu uygulamalar şunlardır:

- Benzer özelliklere sahip kiralamalar için tek bir alternatif borçlanma oranı kullanılmıştır.
- Geçiş uygulamasında kullanım hakkı varlığının ölçümünde başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ölçüme dahil edilmemiştir.
- Grup, yenileme veya erken sonlandırmaya yönelik opsiyonları içeren kira sözleşmeleri için kiralama süresini belirlerken geçmiş tecrübelerini kullanmıştır.

Grup, daha önceki uygulama kapsamında TMS 17 gereğince finansal tablolarda finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için, geçiş tarihindeki kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün defter değeri olarak TMS 17 uyarınca hesaplanmış olan kiralanan varlığı ve kira yükümlülüğünün defter değeri kullanılmıştır.

Kiralayan olarak;

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklar, finansal durum tablosunda duran varlık olarak sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri, kira süresi boyunca doğrusal olarak kapsamlı gelir tablosunda gelir kaydedilmektedir.

Hasılat

Hasılat, Grup'un müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedel olup, mal veya hizmetin fatura edilmiş bedelinin, iskonto, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Grup sözleşme gereğince vermeyi taahhüt ettiği edim yükümlülüklerini zamana yayılı veya zamanın belli bir anında konsolide finansal tablolarına almaktadır. Hasılat, aşağıda açıklanan kriterleri esas alarak konsolide finansal tablolara kaydedilmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin sözleşmedeki performans yükümlülüklerine göre ayrıştırılması
- Sözleşmedeki her bir performans yükümlülüğü yerine getirildikçe hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Sözleşmedeki işlem bedeli, genellikle tek bir bedeli içermektedir. Hasılat tutarının birden fazla işlem bedelini kapsaması durumunda, her bir işlem bağımsız olarak ayrıştırılır ve işlem bedeli bu işlemlere dağıtılır. Müşterinin mal veya hizmet satışını nakdi değer yerine nakdi olmayan değerlerle ödemeyi taahhüt etmesi durumunda, bu gayri nakdi bedelin gerçeğe uygun değeri tespit edilerek hasılat kaydı yapılır.

Grup, edim yükümlülüklerini sözleşme başlangıcında belirler. Buna göre edim yükümlülüklerinin zaman içinde yerine getirilip getirilmeyeceği de müşterilerle yapılan sözleşmede (yazılı veya sözlü) belirlenir.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı muhasebeleştirir. Hasılatın muhasebeleştirilmesi için satılan mal veya sağlanan hizmetin kontrolünün karşı tarafa geçmesi gerekmektedir. Grup, satışı yapılan mal veya hizmetlerin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken aşağıdaki kriterleri esas almaktadır:

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi.

Eğer Grup tarafından gerçekleştirilen mal veya hizmet satışları önemli bir finansman bileşeni (vade farkı) içeriyorsa, hasılat tutarı gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile hesaplanır. Oluşan vade farkı, tahakkuk esasına göre "esas faaliyetlerden diğer gelirler" olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Mal (ev aletleri, inşaat ve diğer) satışı;

Grup'un tarafından yapılan mal satışları edim yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılat olarak kaydedilmektedir. Hasılat içinde satış indirimleri yer almaktadır. Satış indirimleri, satışlarından olan iadeler ve iskontolardan oluşmaktadır.

İnşaat gelirleri;

Grup'un inşaat faaliyetinde hak ediş bedeli söz konusu olmadığından inşaat faaliyetlerine ilişkin gelir, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına göre ölçülmektedir. TFRS 15'de mal ve hizmet satışlarının finansal tablolara yansıtılması şartları belirtilmiş olup, bu şartlara uygun olarak inşaat gelirleri konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Avans karşılığı yapılan satışlarda, mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar kontrol Grup'ta kalmakta olup mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar herhangi bir hasılat doğmamaktadır.

Hizmet satışı;

Hizmet satışından doğan gelir ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaşıldığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilecek gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Hizmet satışına ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak muhasebeleştirilir.

Faiz;

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen etkin faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Grup'un ticari alacaklardan kaynaklanan vadeli satıştan kaynaklanan vade farkı gelirleri "esas faaliyetlerden diğer gelirler" içinde muhasebeleştirilir.

Temettü;

Ortakların kar payı alma hakkı doğduğu anda gelir kazanılmış kabul edilir.

Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri/Giderleri

Tahakkuk etmemiş finansal gelirler/giderler, vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca, etkin faiz oranı yöntemi ile hesaplanır ve "esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler" kalemi altında gösterilir.

Borçlanma Maliyetleri

Bir özellikli varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilebilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekteki ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, özellikli varlığın maliyetine dâhil edilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Takip eden dönemlerde, iskonto edilmiş değer ile finansal tablolarda gösterilir, sağlanan nakit girişi ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosunda borçlanma süresi boyunca giderleştirilir.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi pay senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanmıştır. Dönem içinde dolaşımda bulunan pay adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış oluşturmadan basılan paylar (bedelsiz) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

Finansal Araçlar

Finansal araçların kayda alınması ve kayıttan çıkarılması;

Grup, finansal bir varlığı veya finansal bir yükümlülüğü, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Grup, finansal varlığı devretmesi ve bu devir işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını sağlaması halinde kayıttan çıkartmaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri;

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyatı olarak belirlenmektedir.

Finansal varlıklar;

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden ölçülen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak muhasebeleştirmektedir. Söz konusu sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için kullanılan iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Finansal varlıklarının sınıflandırılması satın alındığı tarihte yapılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülecek bir finansal varlık, başlangıçta işlem tarihindeki gerçeğe uygun değerinden finansal tablolara alınmakta olup, sonraki muhasebeleştirmelerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş bedeli üzerinden ölçülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmektedir. Söz konusu finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelirde raporlanmaktadır. Söz konusu finansal varlıkların satılması durumunda ise diğer kapsamlı gelirde raporlanan birikmiş tutarlar "geçmiş yıl karlarına" aktarılır.

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

Türev araçlar

Grup, gelecekte gerçekleşmesi beklenen nakit akımlarındaki meydana gelmesi muhtemel her tür değişimlere karşı nakit akış riskinden korunmaya yönelik türev enstrümanlarını kullanabilmektedir. Söz konusu finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçüm yapılmaktadır. Takip eden dönemlerde sınıflandırma biçimleri ve enstrümanın etkinliği dikkate alınarak gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan veya gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan enstrüman olarak değerlenmektedir.

Finansal yükümlülükler;

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılanların dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırılmaktadır.

Finansal yükümlülükler ya gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler olarak ya da itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır. İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler başlangıçta gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Grup, finansal borçları etkin faiz yöntemine göre değerlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi;

Finansal varlık veya finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında ve faiz gelir veya giderlerinin ilgili olduğu dönemin kâr veya zararına dağıtılması ve finansal tablolara alınmasında kullanılan yöntemdir. Etkin faiz yöntemi, finansal aracın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanmaktadır.

Etkin faiz oranı; finansal varlığın veya yükümlülüğün beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi tahmin edilen gelecekteki nakit ödeme veya tahsilatları, finansal varlığın brüt defter değerine veya finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetine indirgeyen orandır.

Finansal araçlarda değer düşüklüğü;

TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır.

Grup, TFRS 9 "Finansal Araçlar"'a göre değer düşüklüğü hesaplamaktadır. TFRS 9 "Finansal Araçlar"'a göre uygulanan değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Grup, her raporlama dönemi sonunda, finansal varlık ve yükümlülük gruplarının değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız göstergeler bulunup bulunmadığı değerlendirilmektedir. Söz konusu finansal araçlara ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı değerlendirmesi yapılmaktadır. Grup, bir finansal araca ilişkin beklenen kredi zararlarını, aşağıdakileri yansıtacak şekilde ölçmektedir:

- Mümkün sonuçlar dikkate alınarak belirlenen olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve tarafsız bir tutar,
- Geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında, raporlama tarihi itibarıyla aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgi.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülmektedir.

Grup, bir finansal varlığın temerrüdünü, (eğer varsa) teminat kullanılması gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi olarak değerlendirmektedir.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar (senetli ve senetsiz), Grup'un olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödenmesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletme sermayesinin bir parçası ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılmaktadır. İnşaat ile iştigal eden Grup şirketlerinin normal faaliyet döngüsü bir yıldan uzundur.

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilir ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilir.

Finansal Risk Yönetimi

Grup, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; tahsilat, kur ve likidite riskidir. Grup'un genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Grup'un finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi riski;

Grup'un kredi riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı sözkonusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır. Rapor tarihine kadar oluşan şüpheli alacaklar için karşılık ayrılmıştır.

Kur riski;

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Grup'un işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerinden doğan dövizli işlemlerinin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri açıklanmıştır. Kurların TL lehine arttığı durumlarda (TL'nin yabancı paralar karşısında değer kaybettiği durumlarda), yabancı para riski oluşmamaktadır.

Likidite riski;

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlükle karşılaşma riskini ifade eder. Grup aktif ve pasiflerinin vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un para birimi Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup, yabancı para (ilgili işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) cinsinden yapılan işlemleri fonksiyonel para birimi cinsinden ilk kayda alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlarla değerlenmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönem sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilir.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Pay Senedi İhraç Primleri

Pay senedi ihraç primi Şirket'in ve elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarının, hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10, "Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylara İlişkin Uluslararası Muhasebe Standardı", hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Not 16).

Nakit Akışları Tablosu

Nakit akışları tablosu açısından, nakit; işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı kapsar. Nakit benzerleri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımlardır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle saptanabilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır. Buna göre, vadesi 3 ay veya daha az olan yatırımlar nakit benzeri yatırım olarak kabul edilir. Özsermayeyi temsil eden menkul kıymetlere yapılan yatırımlar, özünde nakit benzerleri olmadıkça, nakit benzeri olarak kabul edilmez (örneğin, vadesine kısa bir süre kala iktisap edilen ve üzerinde belirli bir itfa tarihi bulunan imtiyazlı pay senetleri).

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akışları tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akışları tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

E. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları ile Belirsizliklerin Kaynakları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

Grup'un konsolide finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlarda yer verilmiştir:

Not 2	Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi
Not 12	Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
Not 7	Dava karşılıkları
Not 2	Kıdem tazminatı karşılığı
Not 2	Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve değer düşüklük karşılığı
Not 2	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri
Not 4	Ticari alacaklar değer düşüklük karşılığı
Not 5	Stoklar değer düşüklük karşılığı

Not 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	1.384.283	1.491.021
Vadesiz mevduatlar	1.587.382	294.419
Vadeli mevduatlar	19.212.201	35.040.032
Diğer hazır değerler	27.450.290	13.933.484
	49.634.156	**50.758.956**

TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı %30 ile %43 aralığındadır (2024: %42 ile %49 aralığındadır).

Not 4 - Ticari Alacak ve Borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (*)	7.893.386	49.779.084
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
Alıcılar	225.071.613	229.699.961
Vadeli çekler ve alacak senetleri	23.563.933	191.588.995
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(4.658.369)	(10.426.997)
Şüpheli alacak karşılığı (-)	(74.340.653)	(102.377.331)
	177.529.910	**358.263.712**

(*) Detayı Not 14'te açıklanmıştır.

Uzun vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
Vadeli çekler ve alacak senetleri	-	1.169.808
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(832.805)
	-	**337.003**

Şüpheli ticari alacak karşılıklarına ilişkin hareket tablosu;

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Dönem başı bakiyesi	(106.434.230)	(236.770.522)
Dönem içinde ayrılan karşılık/konusu kalmayan karşılık, net	9.957.147	50.869.736
Net parasal pozisyon kazanç/kayıp	18.799.293	52.577.995
Dönem sonu bakiyesi	**(77.677.790)**	**(133.322.791)**

Kısa vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (*)	18.509.794	13.663.107
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
Satıcılar	250.743.694	59.728.138
Vadeli borç çekleri ve senetleri	30.496.524	71.303.762
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(21.863.673)	(7.857.247)
	277.886.339	**136.837.760**

(*) Detayı Not 14'te açıklanmıştır.

Uzun vadeli ticari borçlar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
Satıcılar (**)	2.791.666.667	2.508.591.757
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(1.240.152.128)	(1.497.092.998)
	1.551.514.539	**1.011.498.759**

(**) Bizimevler 12 ve 13 arsa sahiplerine olan borçlardır.

Not 5 - Stoklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlk madde ve malzeme	561.801	632.291
Yarı mamüller	2.791.942.736	1.361.612.359
Mamüller	-	2.805.197
Ticari mallar	33.044.638	54.013.000
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(26.703.734)	(33.630.722)
	2.798.845.441	**1.385.432.125**

Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Dönem başı bakiyesi	(33.630.722)	(8.864.895)
Dönem içinde ayrılan karşılık (-) / konusu kalmayan karşılık, net	-	(18.443.004)
Net parasal pozisyon kazanç/kayıp	6.926.988	5.628.537
Dönem sonu bakiyesi	**(26.703.734)**	**(21.679.362)**

Yarı mamüllerin 1.337.518.439 TL'si Bizimevler 12 inşaat projesinden (2024: 1.194.899.271 TL), 662.785.028 TL'si Bizimevler 13 inşaat projesinden oluşmaktadır.

Stok değer düşüklüğü karşılıklarının iptaline neden olan koşullar; a) tahmini piyasa satış fiyatı ve giderindeki değişmeler, b) karşılık ayrılan stok kalemlerinin satılması, c) içinde bulunulan ekonomik koşullar ve d) Şirket'in izlediği stok politikasıdır.

Grup'un yükümlülükleri için teminat olarak gösterilen stok yoktur (2024: Yoktur).

Stoklar, TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri" standardında tanımlanan özellikli varlık kapsamında olmadığından, stoklarla ilgili finansman giderleri gelir tablosu ile ilişkilendirilmekte olup, aktifleştirilmemektedir.

Not 6 - Maddi Duran Varlıklar

01 Ocak-30 Eylül 2025

	Arazi, yerüstü ve yer altı düzenleri	**Binalar**	**Makina tesis ve cihazlar**	**Döşeme, demirbaş ve taşıt araçları**	**Özel maliyetler**	**Diğer maddi duran varlıklar**	**Toplam**
1 Ocak tarihi itibarıyla							
Maliyet	8.865.363	4.941.271	2.956.683	46.833.993	18.597.058	6.997.430	89.191.798
Birikmiş amortisman	(5.733.352)	(1.185.906)	(2.738.140)	(35.093.308)	(18.597.058)	(5.532.692)	(68.880.456)
Net kayıtlı değer	**3.132.011**	**3.755.365**	**218.543**	**11.740.685**	**-**	**1.464.738**	**20.311.342**
Dönem başı net kayıtlı değer	3.132.011	3.755.365	218.543	11.740.685	-	1.464.738	20.311.342
Girişler	-	-	-	7.461.094	-	1.103.990	8.565.084
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
Değer artışları/azalışları	-	-	-	-	-	-	-
Cari dönem amortismanı	-	(113.514)	(89.140)	(4.690.337)	-	(519.371)	(5.412.362)
Dönem sonu net kayıtlı değer	**3.132.011**	**3.641.851**	**129.403**	**14.511.442**	**-**	**2.049.357**	**23.464.064**
30 Eylül 2025 itibarıyla							
Maliyet	8.865.363	4.941.271	2.956.683	54.295.087	18.597.058	8.101.420	97.756.882
Birikmiş amortisman	(5.733.352)	(1.299.420)	(2.827.280)	(39.783.645)	(18.597.058)	(6.052.063)	(74.292.818)
Net kayıtlı değer	**3.132.011**	**3.641.851**	**129.403**	**14.511.442**	**-**	**2.049.357**	**23.464.064**

01 Ocak-30 Eylül 2024

	Arazi, yerüstü ve yer altı düzenleri	**Binalar**	**Makina tesis ve cihazlar**	**Döşeme, demirbaş ve taşıt araçları**	**Özel maliyetler**	**Diğer maddi duran varlıklar**	**Toplam**
1 Ocak tarihi itibarıyla							
Maliyet	9.312.302	2.792.324	2.956.683	46.329.927	18.597.058	6.292.603	86.280.897
Birikmiş amortisman	(5.733.352)	(614.312)	(2.572.872)	(32.931.632)	(18.474.913)	(4.748.856)	(65.075.937)
Net kayıtlı değer	**3.578.950**	**2.178.012**	**383.811**	**13.398.295**	**122.145**	**1.543.747**	**21.204.960**
Dönem başı net kayıtlı değer	3.578.950	2.178.012	383.811	13.398.295	122.145	1.543.747	21.204.960
Girişler	-	-	-	2.134.771	-	662.184	2.796.955
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
Değer artışları/azalışları	-	-	-	-	-	-	-
Cari dönem amortismanı	-	(72.713)	(124.708)	(2.825.612)	(122.145)	(585.975)	(3.731.153)
Dönem sonu net kayıtlı değer	**3.578.950**	**2.105.299**	**259.103**	**12.707.454**	**-**	**1.619.956**	**20.270.762**
30 Eylül 2024 itibarıyla							
Maliyet	9.312.302	2.792.324	2.956.683	48.136.101	18.597.058	6.954.787	88.749.255
Birikmiş amortisman	(5.733.352)	(687.025)	(2.697.580)	(35.549.132)	(18.597.058)	(5.334.831)	(68.598.978)
Net kayıtlı değer	**3.578.950**	**2.105.299**	**259.103**	**12.586.969**	**-**	**1.619.956**	**20.150.277**

Kullanım hakkı varlıkları

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmiş olan kullanım hakkı varlıklarının, varlık grupları bazında detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	**30 Eylül 2024**
Binalar	91.417.450	88.564.601
Tesis, makine ve cihazlar	14.315.802	13.772.510
	105.733.252	**102.337.111**

Ayrıca, Grup TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. Grup, 30 Eylül 2025 tarihinde sona hesap döneminde, bu kiralamalardan 12.214.071 TL (2024: 9.696.813 TL) değerinde amortisman gideri ve 7.011.793 TL (2024: 7.147.691 TL) faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

Not 7 - Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler ve Taahhütler

Grup tarafından verilen teminat, ipotek ve rehinler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıda sunulmuştur:

Grup Tarafından Verilen TRİK'ler (30 Eylül 2025)	USD Bakiyesi	Avro Bakiyesi	TL Bakiyesi	Toplam (TL Cinsinden)
A. Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	2.675.991.040	2.675.991.040
B-1. Ana ortaklığın tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
B-2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıkların kendi lehine ve birbirleri lehine verdikleri TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	3.244.666	3.244.666
C. Grup'un olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	**262.230**	**-**	**-**	**10.882.125**
i. Ana ortak lehine verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. Grup'un B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	262.230	-	-	10.882.125
iii. Grup'un C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	**262.230**	**-**	**2.679.235.706**	**2.690.117.831**
Şirket'in özkaynak toplamı				1.157.156.252
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı				**0,94%**

Grup Tarafından Verilen TRİK'ler (31 Aralık 2024)	USD Bakiyesi	Avro Bakiyesi	TL Bakiyesi	Toplam (TL Cinsinden)
A. Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	2.164.890.846	2.164.890.846
B-1. Ana ortaklığın tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
B-2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıkların kendi lehine ve birbirleri lehine verdikleri TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	5.449.497	5.449.497
C. Grup'un olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	**328.915**	**-**	**12.249.872**	**23.835.309**
i. Ana ortak lehine verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	9.218.696	9.218.696
ii. Grup'un B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	328.915	-	3.031.176	14.616.613
iii. Grup'un C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine verdiği TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	**328.915**	**-**	**2.182.590.215**	**2.194.175.652**
Şirket'in özkaynak toplamı				1.043.741.235
Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı				**2,28%**

Yukarıdaki TRİK tablosunda sunulan koşullu varlık, yükümlülük ve taahhütlere ilişkin açıklamasına ihtiyaç duyulan detaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, Bizimevler 12 ve 13 projeleri için arsa sahiplerine 2.675.000.000 TL (2024: 2.163.660.390 TL) ipotek vermiştir.

Dava karşılıkları ve diğer borç karşılıkları

Diğer kısa vadeli karşılıklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava ve icra karşılıkları	3.752.826	6.775.614
	3.752.826	**6.775.614**

Grup ile ilgili devam eden özet dava ve icra bilgileri:

	Tutar
Grup tarafından açılmış ve devam eden davalar	91.549.098
Grup tarafından yürütülen icra takipleri	73.492.141
Grup aleyhine açılmış, devam eden davalar	3.758.026
Grup aleyhine yürütülen icra takipleri	603.507

Grup, aleyhine açılan davalardan kazanılması kuvvetle muhtemel olanlarına karşılık ayırmamıştır. Aleyhteki davalardan, kaybedilme ihtimali olan, diğer bir ifadeyle ekonomik kaynak çıkışına neden olacak davalar için karşılık ayırmıştır.

Grup'un dava ve icra bilgileri içerisinde 12 Temmuz 2013 tarihli müşavirlik sözleşmesine dayalı olarak GOPAŞ ve Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı'ndan olan alacağına ilişkin dava ve icra süreçleri başlatılmıştır. Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 71.992.613 TL icra takibi ve 91.523.000 TL alacak davası bulunmaktadır.

Diğer bilgiler:

Grup, madencilik faaliyetlerine yönelik hakların devri karşılığında 16.600.000 USD ve 24.000.000 TL teminat TRİK almıştır. İnşaat faaliyetleri kapsamında 62.300 USD ve 8.533.000 TL TRİK almıştır.

Not 8 - Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	427.278.755	472.062.598
Gelecek aylara ait giderler	1.450.994	1.408.284
Diğer	472.829	303.447
	429.202.578	**473.774.329**

(*) Bizimevler 12 inşaat projesi için 414.984.000 TL (2024: 441.804.401 TL), Kristalşehir inşaat projesi için 8.037.956 TL (2024: 23.729.104 TL) avans verilmiştir. Geri kalan avanslar emtia ve diğer projelere ilişkindir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (**)	344.754.706	291.021.763
	344.754.706	**291.021.763**

(**) KristalŞehir inşaat projesi için 336.042.110 TL (2024: 281.148.452 TL) avans alınmıştır.

Not 9 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden ve diğer KDV	202.109.081	161.514.780
	202.109.081	**161.514.780**

Kısa vadeli diğer yükümlülükler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi, harç ve diğer yükümlülükler	10.767.956	12.653.801
Ertelenmiş ve takside bağlanmış devlet borçları	-	9.509.323
Diğer	276.863	656.251
	11.044.819	**22.819.375**

Not 10 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Yurtiçi satışlar	487.946.713	237.090.686	508.254.551	187.265.770
Satışların maliyeti (-)	(378.420.234)	(178.280.765)	(381.404.699)	(92.891.900)
	109.526.479	**58.809.921**	**126.849.852**	**94.373.870**

Satışların maliyetinin detayı aşağıda sunulmuştur:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Personel giderleri	(59.452.353)	(18.962.032)	(61.436.649)	(19.760.643)
İlk madde ve malzeme gideri	(66.566.549)	(36.818.573)	(97.776.507)	(40.022.215)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(29.176.133)	(11.350.972)	(34.516.442)	(13.536.761)
Satılan ticari mallar maliyeti	(198.912.526)	(99.204.630)	(168.887.637)	(11.273.592)
Amortisman ve itfa giderleri	(8.662.050)	(2.916.417)	(6.998.637)	(2.311.239)
Diğer	(15.650.623)	(9.028.141)	(11.788.827)	(5.987.450)
Toplam	**(378.420.234)**	**(178.280.765)**	**(381.404.699)**	**(92.891.900)**

Not 11 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2024 dönemleri itibarıyla diğer gelirleri ve giderlerin detayı aşağıda sunulmuştur:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Vade farkı gelirleri (*)	36.047.333	2.325.402	57.510.475	5.993.044
Kira gelirleri	6.943.404	2.172.979	6.390.577	2.293.905
Konusu kalmayan karşılıklar	30.728.175	2.529.415	112.994.704	22.734.463
Kur farkı geliri (*)	115.191.412	26.259.066	108.828.883	43.069.488
Diğer	14.204.487	8.186.453	7.287.315	1.924.524
	203.114.811	**41.473.315**	**293.011.954**	**76.015.424**

(*) Ticari işlemlerle ilgilidir.

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Vade farkı giderleri (*)	(156.091.369)	(65.727.872)	(93.445.038)	(42.379.073)
Kur farkı gideri (*)	(1.257.074)	(439.497)	(6.063.366)	(87.405)
Diğer giderler	(11.812.608)	(8.073.477)	(5.075.953)	(1.447.839)
	(169.161.051)	**(74.240.846)**	**(104.584.357)**	**(43.914.317)**

(*) Ticari işlemlerle ilgilidir.

Not 12 - Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Cari dönem vergi varlık ve yükümlülükleri

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar payları (temettüler) stopaja tabi değildir. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin (Temmuz 2023 tarihinden önce iktisap edilenler için %50) %25'lik kısmı ve iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı satışından doğan kazancın %25'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir.

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem vergi karşılıkları	4.989.965	2.404.701
Peşin ödenmiş vergiler (-)	-	(2.404.701)
Toplam	**4.989.965**	**-**

01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2024 dönemleri itibarıyla gelir tablosuna yansıtılan vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıda sunulmuştur:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	**01 Temmuz – 30 Eylül 2025**	**01 Ocak – 30 Eylül 2024**	**01 Temmuz – 30 Eylül 2024**
Cari dönem kurumlar vergisi	(4.989.965)	(4.989.965)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(21.374.825)	1.554.370	(34.739.942)	(6.152.592)
Dönem sonu bakiyesi	**(26.364.790)**	**(3.435.595)**	**(34.739.942)**	**(6.152.592)**

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TFRS ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TFRS ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Kurumlar vergisi oranı, bilanço tarihi itibarıyla %25'tir (2024: %25).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıda sunulmuştur:

Ertelenmiş vergi varlık /(yükümlülükleri), net:

	Vergilendirilebilir geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları (yükümlülükleri)		Gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlık üzerindeki geçici farklar	(494.283.071)	(537.520.803)	(123.570.768)	(134.380.201)	10.809.433	7.323.696
Reeskont gelir/giderleri	(10.710.660)	5.880.274	(2.677.665)	1.470.069	(4.147.734)	(6.463.414)
İndirilmemiş mali zararlar	49.963.587	62.669.122	12.490.897	15.667.281	(3.176.384)	(1.611.450)
Stok değer düşüklük karşılığı	26.703.734	33.630.722	6.675.934	8.407.681	(1.731.747)	3.485.552
Dava karşılıkları	3.752.826	6.775.614	938.207	1.693.905	(755.698)	(538.589)
Şüpheli alacak karşılıkları	57.570.231	103.964.858	14.392.558	25.991.215	(11.598.657)	(18.783.200)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	74.225.560	62.725.179	18.556.390	15.681.295	2.875.095	2.389.961
Diğer	(195.427.862)	(146.965.985)	(48.856.966)	(36.741.499)	(12.115.467)	(10.788.511)
	(488.205.655)	**(408.841.019)**	**(122.051.413)**	**(102.210.254)**	**(19.841.159)**	**(24.985.955)**

Net ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri hareket tablosu:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Dönem başı bakiyesi	(102.210.254)	(39.476.023)
Gelir tablosuna kaydedilen ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(21.374.825)	(26.591.800)
Diğer kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	1.533.666	1.605.845
Dönem sonu bakiyesi	**(122.051.413)**	**(64.461.978)**

Not 13 - Pay Başına Kazanç

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar zarar hesaplaması aşağıda sunulmuştur;

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp):				
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/(zararı)	117.977.511	(41.329.889)	(356.326.723)	(127.806.722)
Ana Ortaklık Payları	118.491.387	(41.185.285)	(355.054.447)	(127.610.511)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(513.876)	(144.604)	(1.272.276)	(196.211)
Beheri 1 Kr olan nominal değerli hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay basına kazanç/(kayıp) (Kr)	**0,1180**	**(0,0413)**	**(0,3563)**	**(0,1278)**

Grup'un sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin olmamasından dolayı sulandırılmış pay başına kazanç hesaplanmamıştır (2024: Yoktur).

Cari dönemde tahakkuk eden temettü yoktur (2024: Yoktur).

Not 14 - İlişkili Taraf Açıklamaları

a) Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıda sunulmuştur:

Ticari ve diğer alacaklar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İhlas Holding A.Ş.	7.693.313	28.651.948
TGRT Haber TV A.Ş.	-	20.728.824
İhlas Gazetecilik A.Ş.	90.730	5.212.754
Diğer	109.343	398.312
	7.893.386	**54.991.838**

Ticari ve diğer borçlar:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İhlas Holding A.Ş.	643.729.870	285.930.637
TGRT Haber TV A.Ş.	2.010.868	154.343
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	1.260.441	536.823
Diğer	3.690.173	485.164
	650.691.352	**287.106.967**

Kısa vadeli kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İhlas Holding A.Ş.	11.081.711	7.690.668
Diğer	139.398	90.247
	11.221.109	**7.780.915**

Uzun vadeli kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İhlas Holding A.Ş.	32.576.715	32.496.529
Diğer	419.573	388.509
	32.996.288	**32.885.038**

Kilit personele sağlanan faydalar:

Kilit yönetici personel, İşletmenin, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dahil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişileri kapsamakta olup, bunlara sağlanan iki tür fayda vardır. Kısa vadeli faydalar; maaş, sosyal güvenlik yardımı, ikramiye, ücretli izinler ve huzur haklarını kapsamaktadır. Bu tür kısa vadeli faydalar "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" hesabında raporlanmıştır. İşten çıkarma halinde sağlanacak faydalar ise, Grup'un kıdem tazminatı yükümlülüğünü kapsamaktadır. Bu tür faydalar "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar" hesabında raporlanmıştır.

Kilit personele 01 Ocak-30 Eylül 2025 döneminde sağlanan kısa vadeli toplam fayda 15.996.664 TL (2024: 14.416.374 TL), 01 Ocak-30 Eylül 2025 döneminde işten çıkarma halinde sağlanan ve sağlanacak toplam fayda ise 11.654.960 TL (2024: 12.385.030 TL)'dir.

Grup'un işten veya görevden ayrılan kilit yönetici personeline 01 Ocak-30 Eylül 2025 döneminde maaş, huzur hakkı vb. fayda bulunmamaktadır (2024: Yoktur).

b) Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2024 dönemlerinde ilişkili taraflarla yaptığı mal, hizmet ve reklam alış ve satışları aşağıda sunulmuştur:

Mal ve hizmet alışları:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	**01 Temmuz – 30 Eylül 2025**	**01 Ocak – 30 Eylül 2024**	**01 Temmuz – 30 Eylül 2024**
İhlas Pazarlama A.Ş.	99.739.980	62.068.055	121.593.989	207.117
İhlas Holding A.Ş.	3.936.759	277.124	730.151	286.819
TGRT Haber TV A.Ş.	41.227.291	19.084.529	38.468.493	15.824.641
Şifa Yemek ve Gıda Üretim Tesisleri Tic. A.Ş.	370.692	124.626	402.298	134.028
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	7.695.310	3.855.367	15.711.400	6.828.522
İhlas Gazetecilik A.Ş.	210.693	11.843	153.546	25.048
Dijital Varlıklar Görsel Medya ve İnternet Hiz. Ltd. Şti.	147.831	46.265	130.759	41.738
Diğer	7.650.322	7.142.324	621.568	167.377
	160.978.878	**92.610.133**	**177.812.204**	**23.515.290**

Mal ve hizmet satışları:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
İhlas Holding A.Ş.	58.776.002	20.162.086	1.057.883	31.192
Diğer	153.651	-	211.919	17.797
	58.929.653	**20.162.086**	**1.269.802**	**48.989**

c) Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2024 dönemlerinde ilişkili taraflardan aldığı ve bunlara kestiği faiz, kira vb. faturalar aşağıda sunulmuştur:

Kesilen vade farkı faturaları:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
İhlas Pazarlama A.Ş.	-	-	6.904.731	24.049
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	-	-	624.798	-
İhlas Holding A.Ş.	3.879.697	1.802.935	22.631.363	7.133.968
Diğer	558.131	558.131	3.564.993	1.781.197
	4.437.828	**2.361.066**	**33.725.885**	**8.939.214**

Alınan vade farkı faturaları:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
İhlas Holding A.Ş.	138.388.638	57.621.908	64.490.709	31.621.196
Diğer	-	-	1.741.147	60.704
	138.388.638	**57.621.908**	**66.231.856**	**31.681.900**

Kesilen kira ve diğer faturalar:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
İhlas Pazarlama A.Ş.	47.544	14.878	39.796	12.701
İhlas Holding A.Ş.	2.601.810	814.251	2.745.937	876.533
Diğer	95.094	29.756	90.684	48.698
	2.744.448	**858.885**	**2.876.417**	**937.932**

Alınan kira ve diğer faturalar:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Temmuz – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024	01 Temmuz – 30 Eylül 2024
İhlas Holding A.Ş.	21.817.543	10.608.968	18.479.146	6.546.779
Diğer	186.834	58.470	180.767	121.637
	22.004.377	**10.667.438**	**18.659.913**	**6.668.416**

Not 15 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve özkaynak dengesini verimli bir şekilde sağlayarak karını ve piyasa değerini artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı ödenmiş sermaye, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup, sermaye yeterliliğini net borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kısa ve uzun vadeli kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	3.170.531.886	2.058.142.483
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(49.634.156)	(50.758.956)
Net borç	3.120.897.730	2.007.383.527
Toplam özkaynak	1.157.156.252	1.043.741.235
Net borç/ özsermaye oranı	**%270**	**%192**

Önemli muhasebe politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı "Önemli Muhasebe Politikaları Özeti" dipnotunda yer alan "Finansal Araçlar" kısmında açıklanmaktadır.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Grup'un önemli finansal riskleri içerisinde döviz kuru riski, faiz oranı riski ve likidite riski yer almaktadır.

Grup'un riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi bulunmaktadır. Yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Piyasa riski

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Gelirlerin ve giderlerin döviz cinslerine göre dağılımı ile borçların döviz cinslerine göre ve değişken ve sabit faiz oranlı olarak dağılımları Grup yönetimi tarafından takip edilmektedir.

Piyasa riskine yol açan piyasa koşullarındaki değişiklikler; gösterge faiz oranı, diğer bir işletmenin finansal aracının fiyatı, mal fiyatı, döviz kuru veya fiyat ya da oran endeksindeki değişiklikleri içerir.

Stok fiyat değişikliklerinin yönetimi (fiyat riski):

Grup, hammadde stoklarının fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Satış marjları üzerindeki olumsuz fiyat hareketi etkilerinden kaçınmak amacıyla kullanılabilecek bir türev enstürümanı bulunmamaktadır. Grup tarafından ileriye dönük hammadde fiyatlarındaki hareketler dikkate alınarak sipariş verme-üretim-satın alma dengeleri gözden geçirilmekte ve hammadde fiyatlarındaki değişimi satış fiyatlarına yansıtmaya çalışmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi:

Grup sabit faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Grup'un değişken faiz oranları üzerinden önemli borçlanması olmadığından faiz oranlarına duyarlılığı önemli düzeyde bulunmamaktadır. Grup'un faiz pozisyon tablosu aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	**31 Aralık 2024**
Sabit faizli araçlar		
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduat	19.382.254	35.240.727
Finansal borçlar	44.217.397	40.665.953
Değişken faizli araçlar	-	-

Kur riski yönetimi:

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	**31 Aralık 2024**
A. Döviz cinsinden varlıklar	435.375.203	456.607.521
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	3.863.684	848.974
Net döviz pozisyonu (A-B)	**431.511.519**	**455.758.547**

Döviz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı	**USD**	**Avro**	**TL Karşılığı**	**USD**	**Avro**
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	14.341.350	345.547	36	14.803.120	420.221	44
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	421.033.853	10.000.000	124.360	441.804.401	12.542.959	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	**435.375.203**	**10.345.547**	**124.396**	**456.607.521**	**12.963.180**	**44**
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
9. Toplam varlıklar (4+8)	**435.375.203**	**10.345.547**	**124.396**	**456.607.521**	**12.963.180**	**44**
10. Ticari borçlar	2.720.294	-	55.918	142.086	-	3.867
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	1.143.390	27.553	-	706.888	20.069	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	**3.863.684**	**27.553**	**55.918**	**848.974**	**20.069**	**3.867**
14. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	**3.863.684**	**27.553**	**55.918**	**848.974**	**20.069**	**3.867**
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	**431.511.519**	**10.317.994**	**68.478**	**455.758.547**	**12.943.111**	**(3.823)**
21. Parasal kalemler net yabancı varlık/(yükümlülük) pozisyonu (l+2a+5+6a-10-ll-12a-14-15-16a)	**10.477.666**	**317.994**	**(55.882)**	**13.954.146**	**400.152**	**(3.823)**
22. Döviz hedgi için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
25. İhracat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
26. Ithalat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibari ile toplam ithalatlarından kaynaklanan toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı, toplam döviz yükümlülüğünün kur riskinin bir türev araç vasıtasıyla karşılanma oranı olup, Şirket'in vadeli işlemi olmadığından, toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı yoktur. Grup'un gelir ve giderleri arasında kur riski açısından doğal bir denge bulunmakta olup ileriye yönelik tahminler ve piyasa şartları dikkate alınarak bu denge korunmaya çalışılmaktadır.

Kredi riski yönetimi

Grup'un kredi riski temel olarak ticari alacaklarına ilişkindir. Bilançoda gösterilen tutar Grup yönetiminin geçmiş deneyimlerine ve ileriye yönelik değerlendirmelere bağlı olarak matris kullanarak her bir finansal varlık için tahmin ettiği beklenen kredi riski düşüldükten sonraki net tutardan oluşmaktadır. Grup'un kredi riski çok sayıda müşteriyle çalışıldığından dolayı dağılmış durumdadır ve önemli bir kredi risk yoğunlaşması yoktur.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Eylül 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami beklenen kredi riski	**7.893.386**	**169.636.524**	**-**	**1.864.386**	**20.969.636**	**38.487.830**
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.893.386	159.624.441	-	1.745.386	20.969.636	38.487.830
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	10.012.083	-	119.000	-	-
- Brüt defter değeri	3.337.137	84.352.736		87.078.149	-	-
- Değer düşüklüğü(-)	(3.337.137)	(74.340.653)	-	(86.959.149)	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami beklenen kredi riski	**49.779.084**	**308.821.632**	**5.212.754**	**3.353.527**	**35.535.143**	**15.424.508**
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	49.779.084	303.333.234	5.212.754	3.353.527	35.535.143	15.424.508
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	5.488.398	-	-	-	-
- Brüt defter değeri	4.056.899	107.865.728	-	86.321.045	-	-
- Değer düşüklüğü(-)	(4.056.899)	(102.377.331)	-	(86.321.045)	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Grup, alacakların beklenen kredi zararı karşılığı hesaplaması amacıyla kredi riskinde önemli derecede artış olmayanlar için 12 aylık, kredi riskinde önemli derecede artış olanlar için ömür boyu beklenen kredi zararı karşılığı dikkate almıştır. Beklenen kredi zararını ölçmek için, Grup, alacaklarını vadeleri ve kredi riski karakterleri ile geçmiş kredi zarar deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergeler kullanarak beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamıştır. İcra takibinde ve dava aşamasında olan alacakların tahsil kabiliyetinin zayıflaması nedeniyle bu alacakların tamamına karşılık ayrılmaktadır.

Alacaklara ilişkin yaşlandırma analizi:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadesi geçmemiş	173.123.419	401.811.611
Vadesi Üzerinden 1-30 Gün Geçmiş	500.000	-
Vadesi Üzerinden 1-3 Ay Geçmiş	12.610.107	961.989
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	4.551.714	16.210.354
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	60.648.650	47.856.038
Vadesi 5 yıldan fazla geçmiş	92.597.345	93.082.280
Eksi: Değer düşüklüğü	(164.636.939)	(192.755.275)
	179.394.296	**367.166.997**

Kredi riski oluşturan firmalardan alınmış herhangi bir teminat veya gayri kabili rücu kredi taahhütleri bulunmamaktadır.

Grup'un nakit ve nakit benzerleri vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal araçlardan oluşmaktadır. Not 3'teki mevduat tutarları, finans kuruluşları nezdinde tutulmaktadır.

Likidite riski yönetimi

Grup, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

Aşağıdaki tablo Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin sözleşmeye dayalı iskonto edilmemiş ödemelerin vadelerine göre durumunu göstermektedir.

	30 Eylül 2025				
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.907.444.871**	**3.190.533.291**	**78.481.916**	**280.242.083**	**2.831.809.292**
Finansal borçlar	44.217.397	58.285.508	4.535.721	13.607.162	40.142.625
Ticari Borçlar	1.829.400.878	3.095.613.074	37.311.486	266.634.921	2.791.666.667
Diğer Borç ve Yükümlülükler	33.826.596	36.634.709	36.634.709	-	-

	31 Aralık 2024				
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.231.431.031**	**2.746.842.277**	**92.764.306**	**102.990.344**	**2.551.087.627**
Finansal borçlar	40.665.952	56.840.223	3.586.089	10.758.264	42.495.870
Ticari borçlar	1.148.336.518	2.656.927.517	65.613.003	82.722.757	2.508.591.757
Diğer borç ve yükümlülükler	42.428.561	33.074.537	23.565.214	9.509.323	-

Finansal Riskten Korunma Muhasebesi

Grup, türev ürünleri alım-satımı işlemi ile döviz ve/veya faiz oranı (sabit ve değişken) riskinden korunmak amacıyla swap işlemleri yapmaktadır.

Not 16 - Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

Not 17 - Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2025 tarihli konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Kasım 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olan konsolide finansal tabloları değiştirme gücüne sadece Şirket Genel Kurulu sahiptir.

Maden faaliyetleri

Grup sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Yenice'de bulunan 1 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş'ye devri için sözleşme yapmış olup, devir işlemleri tamamlanmıştır.Ruhsatları devir alan CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş; sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Grup'a pay verecektir. Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Ayrıca, Grup'un bağlı ortaklığı; İzmir Bayındır'da bulunan 2 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.'ye devri için sözleşme yapmış olup, devir işlemleri tamamlanmıştır. Devre konu 2 ruhsat daha sonra CVK Maden tarafından tek bir ruhsat olarak (tevhid edilmiş) birleştirilmiştir. Sözleşme gereği Devralan üreteceği tüvenan cevherin aylık bazda %7'si oranında devredene pay verecektir. Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Grup sahip olduğu maden ruhsatlarından, Hakkari Çukurca'da bulunan 1 adet işletme ruhsatlı maden ruhsatının devri için sözleşme yapmış olup, devir işlemleri tamamlanmıştır. Devralan; sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %10'u oranında Grup'a pay verecektir. Anlaşma gereğince; sözleşme 1 yıl Ar&Ge faaliyetleri+9 yıl süreli işletme faaliyetleri olmak üzere 10 yıl geçerli olacaktır.

Grup, sahip olduğu maden ruhsatlarından, Kahramanmaraş Elbistan'da bulunan 1 adet maden ruhsatının "Rödövans" usulü işletilmesi için sözleşme yapmıştır. Sözleşme 1 yıl Ar&Ge + 9 yıl işletme faaliyetini kapsayacak olup 2032 yılına kadar geçerli olacaktır. Maden ruhsatları sebebiyle rödovans bedeli, aylık bazda elde edilen cirodan ilgili aya ait işletme giderleri düşüldükten sonra kalan tutarın 1/3'ü oranında Grup'a pay verilecektir.

İnşaat faaliyetleri

a) Grup, İstanbul, Esenyurt'ta 1088 Ada, 1 Parsel üzerinde KRİSTALŞEHİR inşaat projesine devam etmektedir. Bu proje toplam olarak 18 bloktan oluşan 4.655 konut, 82 adet işyeri ile sosyal tesislerden müteşekkildir. Grup'a ait toplam dairelerin 3.139 adedi ile 51 adet işyeri de avans karşılığı satılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, teslim edilen konutlardan 3.095 adedi, işyerlerinden ise 48 adedinin faturası kesilmiştir. Avans karşılığı satılan kalan dairelerin faturalama işlemi kalan kısmın tamamlanması ve teslimiyle birlikte yapılacaktır.

b) Şirket, İstanbul ili Avcılar ilçesi, Firuzköy mahallesinde yer alan toplam 42.966 m² büyüklüğündeki 645 ada 2 Parselde kayıtlı arsa üzerinde proje geliştirmek üzere, söz konusu arsanın sahipleri ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu arsa üzerine 473 adet daire ve 25 adet ticari ünite inşa edilecektir.

c) Şirket, İstanbul ili Avcılar ilçesi, Firuzköy mahallesinde yer alan toplam 32.310 m² büyüklüğündeki 637 ada 4 Parselde kayıtlı arsa üzerinde proje geliştirmek üzere, söz konusu arsanın sahipleri ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalamıştır.

Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

	30 Eylül 2025
Peşin ödenmiş giderler (kısa vadeli)	734.219
Duran varlıklar	207.819.513
Ertelenmiş gelirler (kısa vadeli)	(205.871.967)
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü	(88.514.461)
Ödenmiş sermaye	11.214.056
Paylara ilişkin primler/iskontolar	(13.451)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	10.112.479
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	359.012
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(32.110.874)
Kontrol gücü olmayan paylar	(4.098.898)
Geçmiş yıllar kârları/zararları	143.868.925
Hasılat	(34.475.608)
Stoklar ve satışların maliyeti	228.018.457
Faaliyet gideri	24.456.165
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(7.759.612)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider)	(66.888)
Finansman geliri/(gideri)	(55.600)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	158.464
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	**253.773.931**