DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ve Müşterek Faaliyeti'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 02 Mart 2026 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

Şirket'in 01 Ocak – 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporunda olumlu sonuç bildirilmiştir.

ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
Chartered Accountants and Management Consultants
A Member Firm of Kreston International

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 24 Temmuz 2026

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston Global

Seyfettin Erol
Sorumlu Denetçi

19 Mayıs Cad. No:4 Nova Baran Plaza
Kat 21 Şişli / İstanbul
Tel : +90-212-286 47 27
Fax : +90-212-286 10 51
www.atadenetim.com

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

	Dipnot Referansları	*Sınırlı İnceleme'den Geçmiş* Cari Dönem 30.06.2026	*Bağımsız Denetim'den Geçmiş* Geçmiş Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1,462,233,507	1,659,185,377
Diğer Alacaklar	8	412,488,926	436,346,873
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*5*	*2,484,311*	*19,026,362*
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*410,004,615*	*417,320,511*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	4,772,606,204	5,658,260,259
Stoklar	10	2,084,712,459	1,732,144,348
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2,931,532,588	2,775,335,363
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*5*	2,788,151,478	*2,630,931,991*
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*11*	*143,381,110*	*144,403,372*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	7,740,801	15,865,212
Diğer Dönen Varlıklar	20	201,537,509	838,947,465
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**11,872,851,994**	**13,116,084,897**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	8	326,374,144	580,697,856
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	23,545,177,226	22,361,819,007
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	18,372,207	23,724,167
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	342,719,559	344,525,056
Maddi Duran Varlıklar	15	57,431,744	65,025,018
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	21,285,261	24,131,985
Şerefiye	*16.1*	*14,813,824*	*14,813,824*
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*16.2*	*6,471,437*	*9,318,161*
Peşin Ödenmiş Giderler	11	32,390,498	32,003,469
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	445,053,755	494,917,820
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**24,788,804,394**	**23,926,844,378**
TOPLAM VARLIKLAR		**36,661,656,388**	**37,042,929,275**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	8,253,267	11,530,431
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1,474,576,626	1,722,433,024
Ticari Borçlar	6	94,507,054	77,111,651
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	13,869,785	12,345,744
Diğer Borçlar	8	103,396,063	55,972,870
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*5*	*46,486,422*	*38,602,693*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*56,909,641*	*17,370,177*
Ertelenmiş Gelirler	11	3,222,014,456	3,790,029,534
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	91,001,691	115,599,825
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**5,007,618,942**	**5,785,023,079**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1,268,582,923	1,713,974,401
Diğer Borçlar	8	1,828,377,052	1,467,911,908
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*5*	*1,824,347,600*	*1,463,166,829*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*4,029,452*	*4,745,079*
Ertelenmiş Gelirler	11	5,990,013,013	6,330,196,795
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	11,289,265	7,800,603
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*18*	*11,289,265*	*7,800,603*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	4,869,213,767	4,453,602,435
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**13,967,476,020**	**13,973,486,142**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	21.1	2,650,000,000	2,650,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	21.2	3,603,936,057	3,603,936,057
Geri Alınmış Paylar (-)	21.3	(23,776,645)	(23,776,645)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21.4	765,697,951	765,697,951
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.5	(334,548)	(219,668)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*21.5.1*	*(334,548)*	*(219,668)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		174,420,862	174,420,862
Yasal Yedekler	*21.6*	*174,420,862*	*174,420,862*
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21.7	10,114,361,497	8,885,407,428
Net Dönem Karı/Zararı		402,256,252	1,228,954,069
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**17,686,561,426**	**17,284,420,054**
TOPLAM KAYNAKLAR		**36,661,656,388**	**37,042,929,275**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

	Dipnot Referansları	*Sınırlı İnceleme'den Geçmiş* Cari Dönem 01.01.2026-30.06.2026	*Sınırlı İnceleme'den Geçmiş* Geçmiş Dönem 01.01.2025-30.06.2025	*Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş* Cari Dönem 01.04.2026-30.06.2026	*Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş* Geçmiş Dönem 01.04.2025-30.06.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22.1	4,773,006,612	4,449,320,500	2,257,228,656	2,555,809,901
Satışların Maliyeti (-)	22.2	(930,967,767)	(1,013,388,056)	(322,171,346)	(569,237,117)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		**3,842,038,845**	**3,435,932,444**	**1,935,057,310**	**1,986,572,784**
BRÜT KAR/ZARAR		**3,842,038,845**	**3,435,932,444**	**1,935,057,310**	**1,986,572,784**
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.1	(108,332,304)	(114,046,361)	(58,351,786)	(62,352,675)
Pazarlama Giderleri (-)	23.2	(154,516,678)	(104,909,347)	(48,808,960)	(49,505,793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	18,747,238	17,792,547	1,745,025	3,012,872
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25.2	(7,783,571)	(79,204,904)	408,254	(71,331,215)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**3,590,153,530**	**3,155,564,379**	**1,830,049,843**	**1,806,395,973**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	4,675,854	4,462,859	2,173,959	1,654,350
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26.2	(2,068,182)	(1,805,498)	(1,165,433)	(902,749)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**3,592,761,202**	**3,158,221,740**	**1,831,058,369**	**1,807,147,574**
Finansman Gelirleri	27.1	322,783,092	374,901,511	163,509,516	148,830,019
Finansman Giderleri (-)	27.2	(378,522,284)	(375,800,736)	(159,173,067)	(203,039,137)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(2,669,252,068)	(2,102,432,890)	(1,205,234,478)	(870,032,685)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**867,769,942**	**1,054,889,625**	**630,160,340**	**882,905,771**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**(465,513,690)**	**(255,160,351)**	**(282,643,347)**	**(105,406,013)**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(465,513,690)	(255,160,351)	(282,643,347)	(105,406,013)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**402,256,252**	**799,729,274**	**347,516,993**	**777,499,758**
DÖNEM KARI/ZARARI		**402,256,252**	**799,729,274**	**347,516,993**	**777,499,758**
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	0.15	0.30		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(114,880)**	**(164,538)**	**(98,701)**	**(452,116)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	(153,173)	(219,384)	(131,602)	(602,821)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		**38,293**	**54,846**	**32,901**	**150,705**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	38,293	54,846	32,901	150,705
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(114,880)**	**(164,538)**	**(98,701)**	**(452,116)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**402,141,372**	**799,564,736**	**347,418,292**	**777,047,642**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	**Özkaynaklar**
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2025 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	**21.1**	**2,650,000,000**	**3,603,936,057**	**(11,571,655)**	**765,697,951**	**(201,015)**	**162,215,872**	**7,621,330,210**	**1,276,282,206**	**16,067,689,626**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1,276,282,206	(1,276,282,206)	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**(164,538)**	**-**	**-**	**799,729,274**	**799,564,736**
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	799,729,274	**799,729,274**
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(164,538)	-	-	-	**(164,538)**
Geri Alınmış Paylar		-	-	(13,692,343)	-	-	13,692,343	(13,692,343)	-	**(13,692,343)**
30.06.2025 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		**2,650,000,000**	**3,603,936,057**	**(25,263,998)**	**765,697,951**	**(365,553)**	**175,908,215**	**8,883,920,073**	**799,729,274**	**16,853,562,019**
CARİ DÖNEM										
01.01.2026 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	**21.1**	**2,650,000,000**	**3,603,936,057**	**(23,776,645)**	**765,697,951**	**(219,668)**	**174,420,862**	**8,885,407,428**	**1,228,954,069**	**17,284,420,054**
Transferler		-	-	-	-	-	-	1,228,954,069	(1,228,954,069)	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**(114,880)**	**-**	**-**	**402,256,252**	**402,141,372**
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	402,256,252	**402,256,252**
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(114,880)	-	-	-	**(114,880)**
30.06.2026 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		**2,650,000,000**	**3,603,936,057**	**(23,776,645)**	**765,697,951**	**(334,548)**	**174,420,862**	**10,114,361,497**	**402,256,252**	**17,686,561,426**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

	Dipnot Referansları	*Sınırlı İnceleme'den Geçmiş* Cari Dönem 01.01.2026-30.06.2026	*Sınırlı İnceleme'den Geçmiş* Geçmiş Dönem 01.01.2025-30.06.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		**237,857,309**	**(917,982,031)**
Dönem Karı (Zararı)		**402,256,252**	**799,729,274**
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		**402,256,252**	**799,729,274**
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**3,603,845,698**	**1,974,224,019**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	25,651,472	27,556,505
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		**(21,224,352)**	**(87,977,659)**
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*18-23*	*3,373,782*	*(36,882)*
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	*18*	*(24,598,134)*	*(87,940,777)*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		**(2,018,772)**	**879,135**
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	*25.2*	*5,148,519*	*5,934,029*
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	*25.1*	*(7,167,291)*	*(5,054,894)*
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	**28**	**465,475,397**	**255,105,503**
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Diğer Düzeltmeler		3,135,961,953	1,778,660,535
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(3,768,244,641)**	**(3,691,935,324)**
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	**10**	**(613,800,660)**	**(1,167,699,940)**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		**61,440,954**	**(1,081,941,873)**
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*6*	*(540,329,680)*	*(1,330,981,496)*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*8-11-20*	*601,770,634*	*249,039,623*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	**9**	**(4,523,539,465)**	**(2,104,534,118)**
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	**6**	**31,043,733**	**18,406,928**
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	**19**	**3,385,959**	**1,890,929**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		**1,273,224,838**	**641,942,750**
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*5*	*595,553,176*	*6,821,480*
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*8-11*	*677,671,662*	*635,121,270*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**237,857,309**	**(917,982,031)**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(8,054,017)**	**(17,174,566)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		**262,685**	**192,814**
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	*15*	*261,584*	*192,814*
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	*17*	*1,101*	*-*
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		**(1,499,686)**	**(7,524,623)**
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*15*	*(1,499,686)*	*(16,514)*
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*17*	*-*	*(7,508,109)*
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	**14-15**	**(6,817,016)**	**(9,842,757)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(176,525,886)**	**581,312,201**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	**7**	**(176,525,886)**	**595,004,544**
Geri Alınmış Paylar (-)		-	(13,692,343)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		**53,277,406**	**(353,844,396)**
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(250,229,276)	(481,951,101)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		**(196,951,870)**	**(835,795,497)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**1,659,185,377**	**2,577,342,923**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**4**	**1,462,233,507**	**1,741,547,426**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

2026 yılı ilk altı aylık dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 104'tür. (31 Aralık 2025: 111)

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

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

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

Şirket'in Adresi:

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

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

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

Şirket'in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

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

Dap GM & Istlife'in projesi aşağıda listelenmiştir:

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

Tarih	*Endeks*	*Düzeltme Katsayısı*
30 Haziran 2026	4,137.93	1.00000
31 Aralık 2025	3,513.87	1.17760
30 Haziran 2025	3,132.17	1.32111

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 24 Temmuz 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- TMS 21 Değişiklikler; yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrim: Nisan 2026 tarihinden KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

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

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

2.f. Müşterek Anlaşmalar

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

Oransal konsolidasyon yöntemi:

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

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

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

ilgili TFRS'ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

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

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal Araçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Borçlanma Maliyetleri

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

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

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

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

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-15

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst esasına göre ayrılmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Şerefiye

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

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

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

Vergilendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

Muhasebe Tahminleri

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

Hasılat

Şirket, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Takas İşlemleri

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

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	46.5421	46.7286	42.8157	42.9873
EURO	53.0495	53.2620	50.2507	50.4520

Kur Değişiminin Etkileri

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Hisse Başına Kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Nakit Akış Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

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

Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

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

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

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

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

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi

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

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi

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

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi

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

Dop Yapı Mimarlık İnşaat Gıda Turizm Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

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

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı

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

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi "Dap&Yüzyıl", 2013 yılı Şubat ayında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ihalesine teklif vermeleri üzerine kurulmuş bir iş ortaklığıdır. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2021 yılı içerisinde sermayedeki paylarını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devretmiştir.

Dap&Yüzyıl'ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl'ın uhdesindedir.

Alışveriş Merkezinin işletilmesi "Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi & Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstmarina Avm Adi Ortaklığı" tarafından yürütülmektedir. Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye ait hisseler 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye devrolmuştur.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

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

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

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

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Şirket - kiralayan olarak

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

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

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

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

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Müşterek faaliyetler

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

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

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	176,640,699	151,587,709	12,683,130	--	(25,366,321)

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

	31.12.2025				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	207,439,982	176,954,030	12,683,130	--	(59,274,473)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	165,038	147,462
Banka - vadesiz mevduat	31,005,675	50,038,370
Banka - vadeli mevduat ile katılım hesabı (*)	18,488,246	127,610,808
Yatırım fonları (**)	1,412,514,034	1,481,315,749
Diğer hazır değerler	60,514	72,988
	1,462,233,507	1,659,185,377

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	18,488,246	110,664,304
Katılım hesabı	--	16,946,504
	18,488,246	127,610,808

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Katılım fonları	1,412,514,034	1,481,315,749
	1,412,514,034	1,481,315,749

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	2,375,825	17,949,806
Rafet Yılmaz	69,111	1,030,188
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,375	46,368
	2,484,311	19,026,362

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	2,788,151,478	2,630,931,991
	2,788,151,478	2,630,931,991

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

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	18,372,207	23,724,167
	18,372,207	23,724,167

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8,253,267	11,530,431
	8,253,267	11,530,431

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,235,591	12,053,017
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	23,763	27,983
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	11,152,634	9,056,680
Dap Emlak Yatırım A.Ş.	23,143,949	15,191,676
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,630,485	1,920,057
Master Life Tesis Yönetim A.Ş.	300,000	353,280
	46,486,422	38,602,693

Uzun vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	745,500,000	877,900,097
Rafet Yılmaz	1,078,847,600	585,266,732
	1,824,347,600	1,463,166,829

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

e) Ortaklara gider tahakkukları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	90,148,637	106,158,950
	90,148,637	106,158,950

f) Personele borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	9,385,389	8,145,811
	9,385,389	8,145,811

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

a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,061,154,242	932,859,211
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	3,016,792	2,094,563
Dap Emlak Yatırımları A.Ş.	8,063,058	7,123,736
Dop&Dap İş Ortaklığı	-	46,894
	1,072,234,092	942,124,404

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

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Yöneticilere ödenen ücretler	28,510,231	33,307,653
	28,510,231	33,307,653

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	101,674,346	80,022,732
Ticari borçların reeskontu (-)	(7,167,292)	(5,129,720)
Borç senetleri	--	2,237,438
Borç senetleri reeskontu (-)	--	(18,799)
	94,507,054	77,111,651

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla borç senetlerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
30 gün vadeli	--	2,237,438
	--	2,237,438

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	1,474,576,626	1,722,433,024
Kullanım hakkı yükümlülükleri	8,253,267	11,530,431
	1,482,829,893	1,733,963,455

7.2 Uzun vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,268,582,923	1,713,974,401
	1,268,582,923	1,713,974,401

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içinde ödenecekler	1,474,576,626	1,722,433,024
2 yıl içinde ödenecekler	809,157,439	1,015,191,900
3 yıl içinde ödenecekler	329,872,796	492,380,099
4 yıl içinde ödenecekler	110,474,647	160,440,432
5 yıl içinde ödenecekler	19,078,041	45,961,970
	2,743,159,549	3,436,407,425

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içinde ödenecekler	8,253,267	11,530,431
	8,253,267	11,530,431

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili şirketlerden alacaklar	39,375	46,368
Ortaklardan alacaklar	2,444,936	18,979,994
Vergi alacakları	40,466,415	1,284,507
Proje hasılat KDV alacakları	280,138,471	329,890,799
Diğer alacaklar	89,399,729	86,145,205
	412,488,926	436,346,873

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	2,255,336	759,743
Emlak konut teminat alacakları (*)	173,539,449	452,163,956
Diğer alacaklar	150,579,359	127,774,157
	326,374,144	580,697,856

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

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ortaklara borçlar	10,235,247	12,053,017
İlişkili taraflara borçlar	36,251,175	26,549,676
Alınan depozito ve teminatlar	2,449,657	2,759,398
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	46,522,243	5,410,684
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	7,667,512	8,659,478
Diğer borçlar	270,229	540,617
	103,396,063	55,972,870

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ortaklara borçlar (*)	1,824,347,600	1,463,166,829
Alınan depozito ve teminatlar	4,029,452	4,745,079
	1,828,377,052	1,467,911,908

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

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
- Çekmeköy projesi	1,210,939,088	1,426,000,729
- Nişantaşı projesi	3,517,978,166	4,181,157,107
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)		
- Çekmeköy projesi	10,811,071	12,445,716
- Nişantaşı projesi	32,877,879	38,656,707
	4,772,606,204	5,658,260,259

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)		
- Ataşehir projesi	642,687,968	233,997,975
- Levent projesi	22,811,022,122	22,051,863,792
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)		
- Ataşehir projesi	25,076,467	2,850,895
- Levent projesi	66,390,669	73,106,345
	23,545,177,226	22,361,819,007

(*) Nişantaşı, Levent ve Ataşehir projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 660,979,356 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 2,976,655,557 TL ve T.Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan krediler için 355,470,000 TL'lik temlik bulunmaktadır.

NOT 10 – STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa stokları		
-405 Ada 112 Parsel	1,243,753,028	1,243,753,028
Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)		
-Nişantaşı	684,795,862	328,489,432
-Levent	21,290,743	9,109,757
-Ataşehir	90,883,363	101,603,107
Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)		
-Maşukiye	36,280,578	41,480,139
Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)		
-Validebağ	7,708,885	7,708,885
	2,084,712,459	1,732,144,348

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

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

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

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

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen inşaat avansları	48,521,979	50,561,229
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	2,788,151,478	2,630,931,991
Gelecek aylara ait diğer giderler	3,392,363	5,548,657
İş avansları	7,947,961	4,620,816
Gelir tahakkukları	82,767,037	82,261,912
Diğer peşin ödenmiş giderler	751,770	1,410,758
	2,931,532,588	2,775,335,363

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

Uzun Vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sabit kıymet avansları	27,951,737	27,951,737
Gelecek yıllara ait diğer giderler	4,438,761	4,051,732
	32,390,498	32,003,469

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	3,222,014,456	3,790,029,534
	3,222,014,456	3,790,029,534

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

Uzun Vadeli

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (**)	5,988,334,350	6,328,220,003
Alınan diğer avanslar	1,678,663	1,976,792
	5,990,013,013	6,330,196,795

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 5,778,626,507 TL'si Levent projesine, 209,707,843 TL'si Ataşehir projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	7,740,801	15,865,212
	7,740,801	15,865,212

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
Maliyet değeri		
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	79,642,126	79,642,126
Girişler	9,842,758	9,842,758
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	89,484,884	89,484,884
Girişler	6,817,016	6,817,016
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	96,301,900	96,301,900
Birikmiş amortismanlar		
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	43,695,103	43,695,103
Girişler	22,065,614	22,065,614
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	65,760,717	65,760,717
Girişler	12,168,976	12,168,976
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	77,929,693	77,929,693
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	23,724,167	23,724,167
30 Haziran 2026 itibariyle net defter değeri	18,372,207	18,372,207

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arsa ve Binalar	Toplam
Maliyet değeri		
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	351,020,628	351,020,628
Transfer	659,786	659,786
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	351,680,414	351,680,414
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	351,680,414	351,680,414
Birikmiş amortismanlar		
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	3,544,360	3,544,360
Girişler	3,610,998	3,610,998
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	7,155,358	7,155,358
Girişler	1,805,497	1,805,497
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	8,960,855	8,960,855
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	344,525,056	344,525,056
30 Haziran 2026 itibariyle net defter değeri	342,719,559	342,719,559

NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri					
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	13,690	53,024,103	85,785,339	--	138,823,132
Girişler	--	1,617,741	1,023,351	330,431	2,971,523
Çıkışlar	--	(2,313,766)	--	--	(2,313,766)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	13,690	52,328,078	86,808,690	330,431	139,480,889
Girişler	--	--	266,655	1,233,031	1,499,686
Çıkışlar	--	--	(7,009,692)	--	(7,009,692)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	13,690	52,328,078	80,065,653	1,563,462	133,970,883
Birikmiş amortismanlar					
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	8,098	15,469,132	40,637,896	--	56,115,126
Girişler	1,368	5,152,513	15,307,817	--	20,461,698
Çıkışlar	--	(2,120,953)	--	--	(2,120,953)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	9,466	18,500,692	55,945,713	--	74,455,871
Girişler	685	2,414,589	6,416,102	--	8,831,376
Çıkışlar	--	--	(6,748,108)	--	(6,748,108)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	10,151	20,915,281	55,613,707	--	76,539,139
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	4,224	33,827,386	30,862,977	330,431	65,025,018
30 Haziran 2026 itibariyle net defter değeri	3,539	31,412,797	24,451,946	1,563,462	57,431,744

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 25,966,312 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dap Nişantaşı	2,802,597	2,802,597
Dap Çekmeköy	12,011,227	12,011,227
	14,813,824	14,813,824

16.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	26,862,098	566,531	27,428,629
Girişler / (Çıkışlar)	--	--	--
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	26,862,098	566,531	27,428,629
Çıkışlar	(5,682,453)	--	(5,682,453)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	21,179,645	566,531	21,746,176
Birikmiş amortismanlar			
01 Ocak 2025 açılış bakiyesi	10,774,819	566,531	11,341,350
Girişler	6,769,118	--	6,769,118
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	17,543,937	566,531	18,110,468
Girişler	2,845,623	--	2,845,623
Çıkışlar (*)	(5,681,352)	--	(5,681,352)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	14,708,208	566,531	15,274,739
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	9,318,161	--	9,318,161
30 Haziran 2026 itibariyle net defter değeri	6,471,437	--	6,471,437

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	287,858
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	1,313,061,886
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	7,308,508
Ataşehir Belediyesi	TL	69,000,000
Vergi Dairesi	TL	402,000,000
Diğer	TL	1,515,811
		1,794,395,063

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	387,088,202
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	493,225,636
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	12,260,887
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	471,215,000
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	197,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	50,000,000
Dünya Katılım Bankası A.Ş.	TL	2,384,338
Akbank T.A.Ş.	TL	30,000,000
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	TL	150,000,000
		1,794,395,063

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30.06.2026
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1,794,395,063
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam Tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-
	1,794,395,063

17.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

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

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

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	12,596,500,000	4,340,240,598	12,879,000,000

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

17.3 Doğrudan Borçlandırma Sistemi

Şirket, doğrudan borçlandırma sistemi kapsamında 200,000 TL'lik teminat vermiştir.

17.3 Devam eden davalar

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

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gider tahakkukları	91,001,691	115,599,825
	91,001,691	115,599,825

Uzun vade

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	11,289,265	7,800,603
	11,289,265	7,800,603

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 64,949 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2025: 53,920 TL).

Şirket, 30 Haziran 2026 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-31.12.2025
Dönem başı itibariyle karşılık	7,800,603	7,513,693
Parasal kazanç / (kayıp)	(1,176,444)	(1,773,331)
Faiz maliyeti	115,694	209,644
Dönem gideri	5,555,784	3,077,756
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,159,545)	(1,252,037)
Aktüeryal kazanç	153,173	24,878
Dönem sonu itibariyle karşılık	11,289,265	7,800,603

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	9,385,389	8,145,811
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4,484,396	4,199,933
	13,869,785	12,345,744

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	201,537,509	838,947,465
	201,537,509	838,947,465

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.1 Ödenmiş Sermaye

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

	30.06.2026		31.12.2025	
Ortak adı	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	905,284,477	34.1617%	984,784,426	37.1617%
Rafet Yılmaz	583,226,936	22.0086%	656,522,946	24.7745%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	9.3085%	246,675,995	9.3085%
Diğer	914,812,592	34.5212%	762,016,633	28.7553%
	2,650,000,000	100%	2,650,000,000	100%

21.2 Sermaye Düzeltme Farkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sermaye enflasyon olumlu farkları	3,603,936,057	3,603,936,057
	3,603,936,057	3,603,936,057

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

21.3 Geri Alınmış Paylar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geri alınmış paylar (-)	(23,776,645)	(23,776,645)
	(23,776,645)	(23,776,645)

Şirket, 23 Aralık 2024 ile 24 Nisan 2025 tarihleri arasında 2,550,000 TL nominal değerli kendi payını iktisap etmiştir.

21.4 Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	765,697,951	765,697,951
	765,697,951	765,697,951

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

21.5.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(334,548)	(219,668)
	(334,548)	(219,668)

21.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	150,644,217	150,644,217
Geri alınan paylar tebliği uyarınca yasal yedekler (*)	23,776,645	23,776,645
	174,420,862	174,420,862

(*) Şirket, SPK'nın II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin 20. Maddesi uyarınca, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 23,776,645 TL'yi "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" hesabında takip etmektedir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS'ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir.

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

21.7 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Kamu Gözetimi Kurumu'nun finansal tablo düzenlenmesine açıklama getiren duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların; "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle; "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" ile ilişkilendirilecektir.

Kar Dağıtımı
Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

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

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

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

30 Haziran 2026	*Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolar*	*TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar*	*Geçmiş yıl kar / (zararı)'nda izlenen fark*
Sermaye	5,977,135,392	6,253,936,057	(276,800,665)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	371,624,121	765,697,951	(394,073,830)
Yasal yedekler	144,539,006	174,420,862	(29,881,856)

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Proje Gelirleri				
-Ataşehir Proje Gelirleri	461,417,816	--	301,337,244	--
-Nişantaşı Proje Gelirleri	--	1,243,753,028	--	1,243,753,028
-Levent Proje Gelirleri	4,311,588,796	3,205,567,472	1,955,891,412	1,312,056,873
	4,773,006,612	4,449,320,500	2,257,228,656	2,555,809,901

22.2 Satışların Maliyeti

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Proje Satış Maliyetleri				
-Ataşehir Proje Maliyetleri	102,342,518	--	58,962,535	--
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	--	265,080,849	--	265,080,849
-Levent Proje Maliyetleri	828,625,249	748,307,207	263,208,811	304,156,268
	930,967,767	1,013,388,056	322,171,346	569,237,117

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

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

23.1 Genel yönetim giderleri

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Personel giderleri	48,285,602	44,581,599	27,959,453	20,883,777
İhale, mimarlık, danışmanlık ve yazılım giderleri	10,429,909	3,542,917	3,575,362	803,865
Kira giderleri	4,649,196	12,879,646	2,929,264	8,520,641
Amortisman giderleri	20,105,835	21,753,581	9,810,677	10,776,431
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	5,555,784	1,936,725	1,669,532	(475,318)
Bağış giderleri	3,082,380	2,841,758	2,890,196	1,337,518
Yemek, temizlik ve güvenlik giderleri	1,994,434	2,574,755	1,124,973	1,383,190
Diğer giderler	14,229,164	23,935,380	8,392,329	19,122,571
	108,332,304	114,046,361	58,351,786	62,352,675

23.2 Pazarlama giderleri

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Personel giderleri	39,622,433	42,012,641	18,016,664	17,259,193
Amortisman giderleri	3,740,140	3,997,426	1,832,036	2,291,982
Reklam, danışmanlık, proje geliştirme ve komisyon giderleri	104,488,677	47,673,524	23,511,870	22,920,815
Yemek ve temizlik giderleri	331,675	635,941	331,675	635,941
Diğer giderler	6,333,753	10,589,815	5,116,715	6,397,862
	154,516,678	104,909,347	48,808,960	49,505,793

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Genel yönetim giderleri	108,332,304	114,046,361	58,351,786	62,352,675
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	154,516,678	104,909,347	48,808,960	49,505,793
	262,848,982	218,955,708	107,160,746	111,858,468

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Konusu kalmayan karşılıklar	--	7,954,728	--	20,780
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	3,236,384	2,173,003	(212,536)	617,209
Ticari borçlar reeskont gelirleri	7,167,291	5,054,894	(2,039,957)	604,011
SGK teşvik gelirleri	1,642,458	2,425,709	1,030,226	1,758,421
Diğer gelirler	6,701,105	184,213	2,967,292	12,451
	18,747,238	17,792,547	1,745,025	3,012,872

25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(2,628,982)	(1,886,710)	414,324	(588,447)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(5,148,519)	(5,934,029)	--	--
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	--	(70,737,099)	--	(70,737,099)
Diğer giderler	(6,070)	(647,066)	(6,070)	(5,669)
	(7,783,571)	(79,204,904)	408,254	(71,331,215)

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

26.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Sabit kıymet satış karları	--	1,185,270	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	4,675,854	3,277,589	2,173,959	1,654,350
	4,675,854	4,462,859	2,173,959	1,654,350

26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Sabit kıymet satış zararları	(262,685)	--	(262,685)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	(1,805,497)	(1,805,498)	(902,748)	(902,749)
	(2,068,182)	(1,805,498)	(1,165,433)	(902,749)

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Vadeli mevduat gelirleri	11,113,670	20,077,761	6,612,487	324,322
Katılım hesap gelirleri	35,385,296	9,888,869	21,764,814	5,263,399
Para piyasası fon gelirleri	--	75,072,100	--	--
Katılım fon gelirleri	262,642,254	244,034,390	125,289,957	133,879,213
Kur farkı gelirleri	5,768	4,871,288	316	2,593,660
Masraf iade gelirleri	13,636,104	20,957,103	9,841,942	6,769,425
	322,783,092	374,901,511	163,509,516	148,830,019

27.2 Finansman Giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025
Kredi faiz giderleri	(363,137,020)	(351,716,814)	(147,892,711)	(186,571,990)
Teminat mektubu giderleri	(6,130,857)	(4,720,180)	(3,038,420)	(2,216,642)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(9,254,407)	(19,363,742)	(8,241,936)	(14,250,505)
	(378,522,284)	(375,800,736)	(159,173,067)	(203,039,137)

NOT 28 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir. Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının), kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2019 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için %50 olarak kullanılacaktır.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Ertelenmiş Vergi	(465,513,690)	(255,160,351)
	(465,513,690)	(255,160,351)

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
İndirilebilir mali zararlar	1,250,992,145	312,748,036	1,582,976,829	395,744,207
Kıdem tazminatı karşılığı	11,289,265	2,822,316	7,800,603	1,950,151
Marka bedeli düzeltmesi	90,148,637	22,537,159	106,158,950	26,539,737
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	381,829,131	95,457,284	230,014,042	57,503,512
Diğer	45,955,839	11,488,960	52,720,850	13,180,213
		445,053,755		494,917,820
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Mali, Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve stoklar	(1,200,203,700)	(300,050,925)	(984,713,386)	(246,178,347)
Gelir tahakkukları	(17,651,851,638)	(4,412,962,910)	(16,063,416,186)	(4,015,854,047)
Borç reeskontları	(7,167,291)	(1,791,823)	(5,148,519)	(1,287,130)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(459,962,421)	(114,990,605)	(507,938,623)	(126,984,656)
Diğer	(157,670,017)	(39,417,504)	(253,193,007)	(63,298,255)
		(4,869,213,767)		(4,453,602,435)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(4,424,160,012)		(3,958,684,615)

NOT 29 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Dönem karı / (zararı)	402,256,252	799,729,274
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	2,650,000,000	2,650,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	0.15	0.30

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	1,462,233,507	1,659,185,377
Diğer alacaklar	738,863,070	1,017,044,729
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	2,751,412,816	3,447,937,856
Ticari borçlar	94,507,054	77,111,651
Diğer borçlar	1,931,773,115	1,523,884,778

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

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

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

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
30.06.2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**--**	**--**	**2,484,311**	**736,378,759**	**49,493,921**
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2,484,311	736,378,759	49,493,921
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
31.12.2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**--**	**--**	**19,026,362**	**998,018,367**	**177,649,178**
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	19,026,362	998,018,367	177,649,178
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

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

Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi
Eğer değişken faizli TL, USD ve EURO olarak ayrılan kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde 20,541,681 TL (31 Aralık 2025: 24,060,148 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	688,991,439	1,030,392,624
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	2,054,168,110	2,406,014,801

Likidite riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Haziran 2026	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	2,751,412,816	4,507,461,934	395,530,949	1,357,243,967	2,754,687,018
Ticari borçlar	94,507,054	101,674,346	96,809,352	4,864,994	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	1,870,834,022	1,870,834,022	-	46,486,422	1,824,347,600
Diğer taraf	60,939,093	60,939,093	46,774,641	10,135,000	4,029,452

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

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	3,447,937,856	5,744,537,565	452,819,167	1,596,227,928	3,695,490,470
Ticari borçlar	77,111,651	82,260,170	2,937,977	79,322,193	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	1,501,769,522	1,501,769,522	-	38,602,693	1,463,166,829
Diğer taraf	22,115,256	22,115,256	5,603,266	11,766,911	4,745,079

Kur riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem			
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1,150,984	5,548	12,888	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1,150,984**	**5,548**	**12,888**	**3,400**
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	**1,150,984**	**5,548**	**12,888**	**3,400**
9. Ticari Borçlar	1,560,966	29,419	3,497	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlükler	**1,560,966**	**29,419**	**3,497**	**--**
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**--**	**--**	**--**	**--**
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	**1,560,966**	**29,419**	**3,497**	**--**
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	**(409,982)**	**(23,871)**	**9,391**	**3,400**

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

	Geçmiş Dönem			
	TL karşılığı (*)	**USD**	**EURO**	**GBP**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2,027,976	20,505	12,911	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**2,027,976**	**20,505**	**12,911**	**3,400**
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	**2,027,976**	**20,505**	**12,911**	**3,400**
9. Ticari Borçlar	4,916,032	47,761	42,050	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlükler	**4,916,032**	**47,761**	**42,050**	**--**
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**--**	**--**	**--**	**--**
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	**4,916,032**	**47,761**	**42,050**	**--**
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	**(2,888,056)**	**(27,256)**	**(29,139)**	**3,400**

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 40,998 TL (31 Aralık 2025: 288,805 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	30 Haziran 2026	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(111,649)	111,649
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**(111,649)**	**111,649**
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	49,744	(49,744)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	**49,744**	**(49,744)**
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	20,907	(20,907)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	**20,907**	**(20,907)**
TOPLAM (3+6+9)	**(40,998)**	**40,998**

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

	31 Aralık 2025	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(138,389)	138,389
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**(138,389)**	**138,389**
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(173,427)	173,427
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	**(173,427)**	**173,427**
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	23,011	(23,011)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	**23,011**	**(23,011)**
TOPLAM (3+6+9)	**(288,805)**	**288,805**

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

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

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

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

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

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

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam borçlar	14,094,591,930	15,297,106,183
Eksi: Hazır değerler	1,462,233,507	1,659,185,377
Net borç	12,632,358,423	13,637,920,806
Toplam öz sermaye	17,686,561,426	17,284,420,054
Toplam sermaye	30,318,919,849	30,922,340,860
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	42%	44%

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

	01.01.- 30.06.2026
Stoklar	727,041,974
Mali duran varlıklar	1,147,680
Maddi duran varlıklar	55,100,107
Maddi olmayan duran varlıklar	(1,704,627)
Kullanım hakkı varlıkları	(708,912)
Diğer varlıklar	(85,231,609)
Sermaye	(944,332,155)
Paylara ilişkin primler	(115,478,382)
Yasal yedekler	(25,893,317)
Özkaynaklar	(1,485,365,722)
Ertelenmiş vergi	(634,168,157)
Hasılat	(244,126,350)
Satışların maliyeti	56,410,471
Genel yönetim giderleri	25,305,035
Pazarlama giderleri	9,266,582
Diğer gelirler/(giderler)	590,651
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	1,004,451
Finansal gelirler/(giderler)	(8,109,788)
Net parasal kazanç / (kayıp)	(2,669,252,068)