

**Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm
Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi**

1 Ocak – 30 Eylül 2025 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar, Açıklayıcı Notlar

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi
1 Ocak – 30 Eylül 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolar İle İlgili Açıklayıcı Notlar

İçindekiler

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Varlıklar).....	1
Konsolide Finansal Durum Tablosu (Yükümlülükler).....	2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Konsolide Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4
Konsolide Nakit Akış Tablosu.....	5
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu.....	6
1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	7
2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
3 İşletme Birleşmeleri.....	23
4 Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	23
5 Bölümlere Göre Raporlama.....	23
6 Nakit ve Nakit Benzerleri.....	23
7 Finansal Yatırımlar.....	24
8 Finansal Borçlar.....	24
9 Diğer Finansal Yükümlülükler.....	25
10 Ticari Alacak ve Borçlar.....	25
11 Diğer Alacak ve Borçlar.....	26
12 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar.....	27
13 Stoklar.....	27
14 Kullanım Hakkı Varlıkları.....	27
15 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler.....	27
16 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	28
17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	28
18 Maddi Duran Varlıklar.....	32
19 Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	34
20 Şerefiye.....	35
21 Devlet Teşvik ve Yardımları.....	35
22 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	35
23 Taahhütler.....	38
24 Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	38
25 Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlık ve Yükümlülükler.....	39
26 Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	39
27 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	39
28 Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	42
29 Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	42
30 Niteliklerine Göre Giderler.....	42
31 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler).....	43
32 Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler).....	43
33 Finansman Gelir / (Giderleri).....	44
34 Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)' Na İlişkin Açıklamalar.....	44
35 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri.....	45
36 Pay Başına Kazanç / (Kayıp).....	47
37 İlişkili Taraf Açıklamaları.....	47
38 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	49
39 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesinde Açıklamalar).....	55
40 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar.....	56
41 Mali Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	57

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		30.09.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Notlar	45.834.898	127.147.165
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	20.702.567	42.828.324
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar		6.381.638	60.218.247
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	6.381.638	60.218.247
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10-37	-	-
Diğer Alacaklar		7.279.433	14.263.164
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	238.754	22.589
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11-37	7.040.679	14.240.575
Stoklar	13	3.738.171	2.707.024
Peşin Ödenmiş Giderler	15	6.356.722	5.994.308
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	25	385.604	266.136
Diğer Dönen Varlıklar	26	990.763	869.962
Toplam		45.834.898	127.147.165
Duran Varlıklar		7.619.569.926	7.634.835.770
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
Diğer Alacaklar		6.329	7.938
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	6.329	7.938
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	2.820.199.478	2.820.199.478
Maddi Duran Varlıklar	18	4.799.250.493	4.814.398.164
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		113.626	230.190
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	113.626	230.190
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.665.404.824	7.761.982.935

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		30.09.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		544.439.287	593.899.242
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	503.053.204	506.672.913
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	8	-	-
Ticari Borçlar		14.513.675	2.049.788
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	14.513.675	2.049.788
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10-37	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	4.974.485	3.845.116
Diğer Borçlar		3.662.447	3.099.117
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	3.531.277	2.904.095
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	11-37	131.170	195.022
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	15	6.139.277	69.452.499
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.096.199	8.779.809
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	9.241.122	7.362.989
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	2.855.077	1.416.820
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.266.873.916	1.337.584.155
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	8	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.574.845	3.776.272
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	24	4.574.845	3.776.272
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	1.262.299.071	1.333.807.883
ÖZKAYNAKLAR		5.854.091.621	5.830.499.538
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	5.854.091.621	5.830.499.538
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		4.563.454.909	4.563.454.909
Geri Alınmış Paylar (-)		(90.071)	(90.071)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		(62.092.818)	(62.092.818)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		310.943.137	311.077.708
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>		312.678.293	312.678.293
<i>Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar Fonu</i>		(1.735.156)	(1.600.585)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		21.196.329	21.196.329
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		696.953.481	1.189.547.479
Net Dönem Karı / Zararı		23.726.654	(492.593.998)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		7.665.404.824	7.761.982.935

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

30 EYLÜL- 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2025 30.09.2025	1.01.2024 30.09.2024	1.07.2024 30.09.2024
Hasılat	28	113.454.464	96.554.234	116.007.885	87.565.362
Satışların Maliyeti (-)	28	(38.673.869)	(28.137.548)	(42.926.728)	(26.380.826)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		74.780.595	68.416.686	73.081.157	61.184.536
BRÜT KAR / (ZARAR)		74.780.595	68.416.686	73.081.157	61.184.536
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29-30	(3.103.380)	(999.343)	(9.568.906)	(4.442.952)
Genel Yönetim Giderleri Giderleri (-)	29-30	(46.871.812)	(15.887.714)	(68.068.593)	(22.201.281)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	7.278.021	2.874.852	14.564.572	4.928.011
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(88.808.122)	(30.389.753)	(104.099.338)	(28.728.763)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		(56.724.698)	24.014.728	(94.091.108)	10.739.551
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		(56.724.698)	24.014.728	(94.091.108)	10.739.551
Finansman Gelirleri	33	8.111.756	1.731.728	32.709.325	7.163.026
Finansman Giderleri (-)	33	(107.486.986)	(30.403.770)	(99.716.878)	(26.386.702)
Parasal Kazanç/(Kayıp)		108.362.627	35.228.762	129.001.561	24.579.933
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(47.737.301)	30.571.448	(32.097.100)	16.095.808
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		71.463.955	6.709.960	(97.008.243)	(16.944.990)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	35	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	35	71.463.955	6.709.960	(97.008.243)	(16.944.990)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		23.726.654	37.281.408	(129.105.343)	(849.182)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		23.726.654	37.281.408	(129.105.343)	(849.182)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		23.726.654	37.281.408	(129.105.343)	(849.182)
Pay Başına Kazanç	36	0,00079	0,00124	(0,00430)	(0,00003)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TEK-ART İNŞAAT TİCARET TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
		1.01.2025 30.09.2025	1.07.2025 30.09.2025	1.01.2024 30.09.2024	1.07.2024 30.09.2024
	Notlar				
Dönem Kar / (Zararı)	36	23.726.654	37.281.408	(129.105.343)	(849.182)
<u>Diğer Kapsamlı Gelirler</u>					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(134.571)	(350.730)	(27.813)	140.933
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	18	-	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	24	(179.428)	(467.639)	(37.084)	187.911
Kar veya zararda yeniden sınıflanmayacak					
-diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		44.857	116.909	9.271	(46.978)
- Dönem vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	35	44.857	116.909	9.271	(46.978)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(134.571)	(350.730)	(27.813)	140.933
Toplam Kapsamlı Gelir		23.592.083	36.930.678	(129.133.156)	(708.249)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		23.592.083	36.930.678	(129.133.156)	(708.249)
Pay başına kazanç / (kayıp)		0,00079	0,00123	(0,00430)	(0,00002)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

TEK-ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
A) İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.313.662)	(23.784.810)
Dönem karı / (zararı)		23.726.654	(129.105.341)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	36	23.726.654	(129.105.341)
Durdurulan faaliyetlerden dönem kar/(zararı)		-	-
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(33.543.555)	73.795.463
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14,18,19	33.082.612	39.224.593
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	10,11	2.424.054	3.926.613
Alacaklarda değer düşüklüğü(iptali) ile ilgili düzeltmeler	10,11	2.424.054	3.926.613
Diğer değer düşüklükleri (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	7	-	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.764.319	4.100.113
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar(iptaller) ile ilgili düzeltmeler	22,24	3.341.640	2.566.972
Diğer karşılıklarla ilgili düzeltmeler	22	3.422.679	1.533.141
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	31,32,33	29.940.164	(4.609.946)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	32	(5.782.929)	(31.170.130)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	33	35.723.093	26.560.184
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		65.629.852	69.827.485
Vergi (gelir)/giderine ilişkin düzeltmeler	35	(71.463.955)	97.008.243
Parasal (kazanç) / kayıpla ilgili düzeltmeler		(99.920.601)	(135.681.638)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		8.622.707	31.646.630
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	10	39.203.753	(1.016.007)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	11	4.091.980	37.149.411
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	13	(1.031.147)	(4.236.046)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	26	(362.414)	5.009.334
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	10	12.879.466	11.972.527
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	11	1.191.653	(19.663.550)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	12	1.908.938	1.207.814
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)	26	(49.232.244)	26.083
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	26	(27.278)	1.197.064
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.194.194)	(23.663.248)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	35	(119.468)	205.473
Alınan/ödenen faiz (net)		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında ödemeler	24	-	(327.035)
B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(17.818.377)	(11.393.181)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	18,19	-	738.647
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,19	(17.818.377)	(12.131.828)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	17	-	-
C) Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		5.883.630	27.835.059
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	-	(1.363.126)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri	27	-	-
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	27	-	-
Geri alınan payların satışından kaynaklanan nakit girişleri	27	-	-
Ödenen faiz		-	-
Alınan faiz		5.883.630	29.198.185
Nakitteki Enflasyon Etkisi		(8.683.124)	(5.989.448)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(21.931.533)	(13.332.380)
D) Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		(21.931.533)	(13.332.380)
E) Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	6	40.319.534	22.691.764
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	6	18.388.001	9.359.384

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TEK-ART İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar/ (Zararları)	Net Dönem Kar/ (Zararı)	
1 Ocak 2025 (dönem başı)	27	300.000.000	4.563.454.909	(90.071)	(62.092.818)	312.678.293	(1.600.585)	21.196.329	1.189.547.479	(492.593.998)	5.830.499.538
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	(492.593.998)	492.593.998	
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(134.571)	-	-	23.726.654	23.592.083
- <i>Net dönem kar/(zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	23.726.654	23.726.654
- <i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	-	-	(134.571)	-	-	-	(134.571)
30 Eylül 2025 (dönem sonu)	27	300.000.000	4.563.454.909	(90.071)	(62.092.818)	312.678.293	(1.735.156)	21.196.329	696.953.481	23.726.654	5.854.091.621

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Notlar										
1 Ocak 2024 (dönem başı)	27	300.000.000	4.563.454.909	(90.071)	(62.092.818)	422.354.385	-1.624.479	21.196.329	1.154.900.466	138.560.962	6.536.659.683
Hatalara ilişkin düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	(43.687.816)	(43.687.816)
1 Ocak 2024 (dönem başı)	27	300.000.000	4.563.454.909	(90.071)	(62.092.818)	422.354.385	(1.624.479)	21.196.329	1.154.900.466	94.873.146	6.492.971.867
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	94.873.144	(94.873.144)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(27.813)	-	-	(129.105.343)	(129.133.156)
- <i>Net dönem kar/(zararı)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	(129.105.343)	(129.105.343)
- <i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	-	-	(27.813)	-	-	-	(27.813)
30 Eylül 2024 (dönem sonu)	27	300.000.000	4.563.454.909	(90.071)	(62.092.818)	422.354.385	(1.652.292)	21.196.329	1.249.773.610	(129.105.341)	6.363.838.711

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi (Şirket) 1987 yılında Yattur Turizm Marina ve Yat İşletmeciliği Anonim Şirketi ünvanıyla İstanbul'da kurulmuştur. Grup'un ünvanı 26 Aralık 1990 tarihinde Tek-Art Turizm Anonim Şirketi olarak, 31 Ağustos 2005 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi olarak, 12 Mayıs 2010 tarihinde ise Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir.

Grup'un esas faaliyet konusu, yurt içinde ve yurt dışında oteller, tatil köyleri, golf tesisleri, lokanta, kafeterya, gazino ve eğlence yerleri, plajlar, lunaparklar, marinalar, yat çekek yerleri, turistik eşya satış yerleri, tanzim okulları ve benzeri tesislerin yatırımını yapmak, bu tesisleri inşa etmek ve işletmek, seyahat acentalığı, turizm taşımacılığı ve kiralık araba işletmeciliği yapmak, limanlarda ve serbest bölgelerde mağazalar, teşhir yerleri ve depolar açmak ve bu yerleri işletmektir.

Grup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, faaliyetlerini İstanbul'da bulunan merkezine bağlı olarak İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı beldesinde bulunan Resort Zigana Otel'de sürdürmektedir.

Grup önceki dönemlerde Toplu Konut Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Toptem) ve Tek-Art İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ("Tek-Art İnşaat") ile Türk Ticaret Kanunu'nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20. Maddeleri uyarınca birleşmiştir.

Birleşme işlemi 24 Şubat 2010 tarihinde Tek-Art Turizm Zigana Anonim Şirketi bünyesinde gerçekleşmiştir. Bu tarih itibarıyla Toptem ve Tek-Art İnşaat'ın tüzel kişiliği kalmamıştır. Bu birleşme işlemi ile Grup faaliyet alanına inşaat faaliyetlerini de eklemiştir. Grup Yönetimi gerek birleşme suretiyle elde edilen gayrimenkuller üzerinde, gerekse muhtelif ilişkili şirketlere ait gayrimenkuller üzerinde gayrimenkul geliştirme ve inşaat faaliyetleri gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 120 olup tüm personel sendikasıdır. (1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap döneminde çalışan ortalama personel sayısı 134 olup tüm personeller sendikasıdır).

Grup halka açık olup hisse senetleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Eylül 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 Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 2 Eylül 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 3 Temmuz 2024 tarihinde güncellenen 2024 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 7 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı (TMS 29) uyarınca geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, tüm temel finansal tablolarında TMS 29 uygulanır. Yüksek enflasyonun varlığı, bir ekonominin para biriminin satın alma gücündeki önemli ve sürekli düşüş ile belirlenir. Standartta göre yüksek enflasyon, bir ülkenin, bunlarla sınırlı kalmamak üzere, aşağıdakileri de içeren ekonomik özelliklerince belirlenir:

- Nüfusun çoğunluğunun servetini parasal olmayan varlıklarda veya nispeten istikrarlı bir yabancı para biriminde tutmayı tercih etmesi,
- Nüfusun çoğunluğunun parasal tutarları yerel para biriminden değil, nispeten istikrarlı bir döviz cinsinden dikkate alması,
- Kredili satış ve satın almalarındaki fiyatların, süre kısa bile olsa, kredi süresi boyunca satın alma gücünde beklenen zararları karşılayacak şekilde belirlenmesi,
- Faiz oranları, ücretler ve fiyatlar bir "fiyat endeksi"ne bağlı olması,
- Son üç yılın kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşmakta veya aşmakta olması.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Kar veya zarar tablosunda yer alan, finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kalemler dışındaki kalemlerin tamamı, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmasının etkileri aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesi nedeniyle oluşan kalemler dışındaki tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olmayan yurt dışındaki işletme niteliğinde bir bağlı ortaklık olması durumunda, finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir. Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Karşılaştırmalı tutarlar

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

2.03 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari hesap döneminde muhasebe politikalarında değişiklik olmamıştır.

2.04 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında, açıklanır.

Grup, şüpheli alacakların tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda ve stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının tespiti, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarda yararlı ömürlerin tespiti,

Grup aleyhine açılan davalar için karşılık ayrılıp ayrılmaması, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan aktüeryal varsayımlar, ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınacak mali zararlar gibi hususlarda muhasebe tahminlerine başvurmaktadır.

Cari dönemde bir değişiklik yapılmamıştır. Grup tarafından uygulanan muhasebe tahminlerine ilişkin bilgiler aşağıda ilgili bölümlerde yer almaktadır. Muhasebe tahminlerinin oluşturulmasında geçmiş tecrübelerden faydalanılmaktadır.

2.05 Konsolidasyon

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.'nin kontrolünün tamamını elinde bulundurmak suretiyle sahip olduğu Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile bu bağlı ortaklığın yine paylarının tamamına sahip olduğu Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi tam konsolidasyon kapsamındadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Tam konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklardaki pay oranlarına ilişkin bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Şirket Adı	Pay Oran (%)
Mayboya Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Mayboya)	100,00
Karadeniz Gazetesi ve Matbaacılık Limited Şirketi (Karadeniz Gazetesi)	100,00
Güçlü Dekorasyon Mimarlık, Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Güçlü Dekorasyon)	100,00

2.06 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.06.01 Gelir Kaydedilmesi

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

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

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

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

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

TFRS 15 standardının uygulamasının, Grup'un hasılatı ve kârları veya zararları üzerinde önemli bir etkisi yoktur. Grup, hasılatın, söz konusu varlığın kontrolü müşteriye aktarıldığında; diğer bir ifadeyle, hizmetlerin teslimi anında gerçekleşmektedir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesiyle tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre konsolide finansal tablolara yansıtılır.

2.06.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyetinin hesaplanmasında ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Grup'un stokları otel işletme malzemesi stoklarından oluşmaktadır.

Grup'un net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altında olan stokları yoktur.

2.06.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın ve varsa değer düşüklüklerinin düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Grup bünyesine önceki dönemde Türk Ticaret Kanunu'nun 451 ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19. ve 20. maddeleri uyarınca şirket birleşmesi yoluyla katılan gayrimenkullerin birleşme tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri maliyet değeri olarak dikkate alınmaktadır.

Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmaktadır. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdadır:

Amortisman Uygulanan Varlıklar	Faydalı ömür (yıl)
Binalar (Zigana Alaçatı Resort)	50
Makine ve tesisler	3 – 15
Taşıtlar	5 – 10
Demirbaşlar	2 – 15
Özel maliyetler	10
Diğer Maddi duran varlıklar	4 – 15

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görülür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.06.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın alımdan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile varsa değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdadır:

Amortisman Uygulanan Varlıklar	Faydalı ömür (yıl)
Haklar	3 – 10
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 – 5

2.06.05 Kiralama İşlemleri

Grup, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- (a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- (b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- (c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- (d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Kiracı Olarak Grup Kullanım Hakkı Varlığı

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

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

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- (c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- (d) Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da dayanak varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonla ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler.

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanmaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup 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.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar'da yer alan amortisman hükümlerini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Grup'a devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Grup'un bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Grup kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortisman tabi tutar.

Diğer durumlarda, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutar.

Grup kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü'nü uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden 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 değişken kira ödemeleri,
- (c) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (d) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- (b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- (c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

(a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.

(b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Grup, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Grup, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

(a) Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

(b) Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Grup, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Grup, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Grup, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

Grup, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

(a) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi ve

(b) Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Grup'un finansal kiralama işlemi mevcut değildir. Operasyonel kiralama işlemleri ise aşağıda açıklanmıştır.

Kiracı Olarak Grup:

Grup'un kiracı olarak yapmış olduğu kiralamaların önemli bir kısmı personeller için yapılan lojman kiralamalarından oluşmaktadır ve bu kiralamalar finansal tablolar kiralama süresi boyunca finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak sınıflandırılarak amortisman ayrılmak suretiyle itfa edilmektedir. Tüm kira giderlerine ilişkin kullanım süreleri bitmiş olup, yeni kiralama sözleşmeleri bulunmamaktadır.

Kiralayan Olarak Grup:

Grup, bir kiralama bileşeniyle birlikte bir ya da daha fazla ilave kiralama niteliği taşıyan veya taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli, TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardını uygulayarak dağıtır.

Grup'un kira geliri İzmir Alaçatı'daki günübirlik tesislerin ve Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Sanayi Mahallesinde bulunan iş merkezlerinin kira gelirinden oluşmaktadır. Dönemin kira gelirine ilişkin bilgiler **Not.28'** de yer almaktadır.

2.06.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır.

Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. Değer düşüklüğü yönünden yapılan gözden geçirmede gayrimenkullerin rayiç değerleri ile finansal yatırımlarda yer alan şirketlerin nakit yaratma kabiliyetleri değerlendirilmektedir.

2.06.07 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 kar zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır.)

2.06.08 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır.

TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır. Grup yönetimin değerlendirmesine istinaden bu değişikliklerin Grup'un finansallarına önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir ve;

- 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 uygulanır.

Grup, 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. Grup, tüm grup şirketleri için ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

2.06.09 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar zarar tablosunda yer almaktadır.

2.06.10 Pay Başına Kazanç / (Kayıp)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.06.11 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.06.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak konsolide finansal tablolara alınır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin konsolide finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.06.13 İlişkili Taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, iştirakler, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. İlişkili taraflarla olan işlemler konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır. **(Not.37)**

2.06.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa konsolide finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, 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.

Konsolide finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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 Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.06.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları İlişikteki konsolide finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminat gideri olarak gösterilmektedir.

2.06.16 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akım tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2.06.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda konsolide finansal tablolara alınır.

Devletten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.

2.06.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilmektedir. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin detay bilgiler **Not.17** de açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kullanım dışı kalmaları veya satılmaları durumunda, bilançodan çıkartılırlar. Bu gayrimenkullerin satımlarından doğan gelir veya giderler kar veya zarar tablosunda gösterilir.

2.06.19 Atıl Kapasite Giderleri (Çalışmayan Kısım Gider ve Zararları)

Grup’un otel işletme faaliyetini gösterdiği İzmir Alaçatı’da bulunan Zigana Resort Hotel mevsimsel şartlara bağlı olarak genellikle yaz aylarında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu tesisin kapalı olduğu döneme (genellikle 15 Ekim –15 Nisan tarihleri arası dönem) isabet eden maliyetler esas faaliyetlerden diğer giderler arasında çalışmayan kısım gideri olarak muhasebeleştirilmektedir. Aynı şekilde tesisin açık olduğu Nisan – Ekim dönemi giderlerinden boş yataklara isabet eden giderler çalışmayan kısım gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.07 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.08 Netleştirme/Mahsup

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

2.09 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla net işletme sermayesi 498.604.389 TL negatife dönmüştür. Odea Bank'a olan 10.500.000 USD kredi bakiyesinin tasfiyesine ilişkin olarak imzalanan ve Alaçatı / İzmir de yer alan Resort Zigana Otel'de yer alan 35 adet villanın satışından elde edilecek nakit bedeller ile Grup'un kredi borçlarının kapatılmasına ilişkin sözleşmenin vadesi 28 Eylül 2024 itibarıyla dolmuştur. Odea Banka olan kredi borcunun birikmiş faizleri ile birlikte TL karşılığı 503.053.204 TL olup kredi bakiyesinin kapatılmasına / yapılandırılmasına ilişkin çalışmalar kapsamında borcun tasfiyesine ilişkin 01.08.2025 tarihinde bir borç tasfiye protokolü imzalanmıştır. **(Not:41)**

Borcun tasfiyesi ile birlikte Grup Yönetimi Finansal Yükümlülüklerin ortadan kalkarak Net işletme sermayesi açığının önemli oranda ortadan kalkacağını ve nakit dengesinin faaliyetlerden elde edilen nakit ile kolaylıkla yönetilebilir hale geleceğini öngörmektedir. Grup Yönetimi döviz cinsinden olan bir borcun ortadan kalkmasıyla finansal borçların yarattığı kur riskinin de ortadan kalkacağını öngörmektedir.

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

Grup söz konusu değişikliğin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler.

UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

3 İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

4 Diğer İşletmelerdeki Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

5 Bölümlere Göre Raporlama

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

6 Nakit ve Nakit Benzerleri

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	42.969	56.919
Bankalar	20.659.598	42.771.405
- Vadesiz mevduat	2.527.634	1.795.921
- Vadeli mevduat	18.131.964	40.975.484
Toplam	20.702.567	42.828.324

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 2.240.828 TL (Teminat mektuplarına istinaden koyulan blokelere oluşmaktadır.) bloke mevduat mevcut olup bakiye tutarın 30.515 TL'si vadesiz mevduatlardan 2.210.313 TL'si ise vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 2.509.537 TL Teminat mektuplarına istinaden koyulan blokelere oluşmaktadır. bloke mevduat mevcut olup bakiye tutarın 242.595 TL'si vadesiz mevduatlardan 2.266.942 TL'si ise vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Vadeli mevduatların para birimi cinsinden etkin faiz oranlarına ve vade dağılımlarına aşağıda yer verilmiştir:

Para Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade Dağılımı	Yıllık Faiz Oranı (%)
TL	18.131.964	18.131.964	1-30 Gün	%41,16-50,95
Toplam		18.131.964		

TL vadeli mevduatların ağırlıklı ortalama faiz oranı %42,33'dır. (31 Aralık 2024 : %55,19'dur.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Vadeli mevduatların para birimi cinsinden etkin faiz oranlarına ve vade dağılımlarına aşağıda yer verilmiştir:

Para Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade Dağılımı	Yıllık Faiz Oranı (%)
TL	24.590.467	24.590.467	1-37 Gün	%14,90-62,98
USD	370.865	16.385.017	1-14 Gün	4,59%
Toplam		40.975.484		

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7 Finansal Yatırımlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Grup'un finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
1 Ocak, açılış	-	957.170
İptaller (-) / ilave karşılık (+)	-	-
Dönem sonu	-	957.170

8 Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri	503.053.204	506.672.913
Toplam	503.053.204	506.672.913

a) Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0-3 ay	503.053.204	506.672.913
4-12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	503.053.204	506.672.913

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

30 Eylül 2025

Krediler	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ağırlıklı Faiz Oranı
ABD Doları krediler	12.097.976	503.053.204	8,80%
Toplam		503.053.204	

31 Aralık 2024

Krediler	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ağırlıklı Faiz Oranı
ABD Doları krediler	11.429.126	506.672.913	8,80%
Toplam		506.672.913	

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak, dönem başı	506.672.913	571.659.013
Kullanım	-	-
Faiz tahakkukları	35.723.093	37.957.176
Ödeme		(1.353.319)
Kur farkı	65.629.852	91.645.096
Parasal kazanç/kayıp)	(104.972.654)	(193.235.053)
Dönem sonu	503.053.204	506.672.913

Finansal borçlar karşılığında verilmiş teminat, ipotek vb. bilgilere **not 22'** de yer almaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9 Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

10 Ticari Alacak ve Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.381.638	60.218.247
<i>Ticari alacaklar</i>	6.381.638	11.847
<i>Alacak senetleri (*)</i>	-	60.206.400
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	17.446.313	19.104.771
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(17.446.313)	(19.104.771)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
Toplam	6.381.638	60.218.247

(*) Grup, turizm ve seyahat acentalarından sezon açılışından önce avans almaktadır. Alınan avanslar genellikle vadeli çek/senet olarak alınmakta, dönem içinde hizmet satışı kesinleştikçe tahsil edilen çek/senet bedelleri ile alınan avanslar mahsup edilmektedir. Cari dönem bakiyesinin tamamı alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ticari alacakların vade bazında dağılımı:

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadesi geçmiş	17.446.313	19.104.771
0-3 ay	6.381.638	60.218.247
4-6 ay	-	-
7-12 ay	-	-
Toplam	23.827.951	79.323.018

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
1 Ocak, dönem başı	19.104.771	21.690.128
Tahsil / iptal edilen tutarlar (-) (not.31)	-	(8.330)
Kur farkı	2.354.221	2.451.761
Dönem gideri (not.31)	69.833	1.483.181
Parasal kazanç/kayıp)	(4.082.512)	(6.028.692)
Dönem sonu	17.446.313	19.588.048

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Alacaklar için alınmış teminat bilgilerine **not 22** 'de yer verilmiştir.

Ticari alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **not 38** 'de yer verilmiştir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.513.675	2.049.788
<i>Satıcılar</i>	14.513.675	2.049.788
<i>Borç senetleri</i>	-	-
<i>Borç reeskontu (-)</i>	-	-
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
Toplam	14.513.675	2.049.788

Cari dönemde Ticari Borçlar hesap grubunun bakiyesinin 3.556.835 TL'si emlak vergisi 2. Taksitleri, ecrimisil vs. belediyelere olan borçlardan oluşmaktadır.

Ticari borçların ortalama vadesi 3 ayın altındadır. (31 Aralık 2024: 3 ayın altındadır.)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

11 Diğer Alacak ve Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	238.754	22.589
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	26.575	18.375
<i>Diğer alacaklar</i>	212.179	4.214
<i>Şüpheli diğer alacaklar</i>	190.021	238.343
<i>Şüpheli diğer alacak karşılığı(-)</i>	(190.021)	(238.343)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (not.37)	7.040.679	14.240.575
Toplam	7.279.433	14.263.164

Şüpheli diğer alacaklar karşılığındaki hareketler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
1 Ocak, dönem başı	238.343	170.220
Dönem gideri (not.31)	-	73.718
Parasal kazanç/kayıp)	(48.322)	(48.531)
Dönem sonu	190.021	195.407

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	6.329	7.938
Toplam	6.329	7.938

Diğer alacaklar için alınmış teminat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

Diğer alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not 38** de yer verilmiştir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.531.277	2.904.095
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	2.138.721	807.481
Alınan depozito ve teminatlar	161.259	202.267
Kamuya olan ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar	1.231.297	1.894.347
İlişkili taraflara diğer borçlar (not.37)	131.170	195.022
Toplam	3.662.447	3.099.117

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

12 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ücret borçları	2.670.709	2.194.062
Ödenecek sgk borçları	1.712.378	893.109
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	591.398	757.945
Toplam	4.974.485	3.845.116

13 Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	3.738.171	2.707.024
Toplam	3.738.171	2.707.024

Grup'un ilk madde malzeme stokları otel işletmeciliği faaliyeti ile ilgili yiyecek ve içecek stokları, temizlik maddesi stoklarından oluşmaktadır.

Aktif değerler üzerindeki sigorta teminatlarına ilişkin bilgiye **not 22'** de yer verilmiştir.

Yükümlülükler karşılığında teminat olarak verilmiş stok bulunmamaktadır.

14 Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

15 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	5.590.363	185.931

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Verilen avanslar	766.359	5.808.377
Toplam	6.356.722	5.994.308

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	6.139.277	69.452.499
Toplam	6.139.277	69.452.499

(*) Grup, turizm ve seyahat acentalarından sezon açılışından önce avans almaktadır. İlgili avanslar bir sonraki turizm sezonunda yapılacak turizm hizmet satışlarına istinaden alınmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

16 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.820.199.478	2.820.199.478
Toplam	2.820.199.478	2.820.199.478

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
1 Ocak, dönem başı	2.820.199.478	2.983.402.282
Alış	-	-
Değer artış / (azalış)	-	-
Satış (-)	-	-
Dönem sonu	2.820.199.478	2.983.402.282

Diğer Bilgiler;

A) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller ve gerçeğe uygun değerleriyle ilgili detaylar aşağıda açıklanmıştır.

1) İstanbul Küçükçekmece 2. Bölge, Safra Köyü, Kanarya Sokağı, 2 no'lu Pafta, 4389 Parsel nolu 37.338 m² yüzölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır.

Bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 1.550.000.000 TL (30 Eylül 2025 SAG: 1.944.165.000 TL) olarak öngörülmektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 1.944.165.000 TL olarak raporlanmıştır. (31 Aralık 2024: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 1.550.000.000 TL (30 Eylül 2025 satınalma gücü ile 1.944.165.000 TL) olarak hesaplanmıştır).

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.ye ait olan 37.338 m2 yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli (İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan gayrimenkulümüze ilişkin Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.12.2022 tarih ve E-33067842-754 (754)-306270 sayılı yazısında, 4389 parsel sayılı yerde bulunan yapıların riskli yapı olduğunun teyit edildiği ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerinde belirtilen süre olan 60 gün içerisinde tahliye edilip gerekli güvenlik önlemleri alınarak yıkılması gerektiği bildirilmiş; bu bildirim üzerine Belediye kontrolünde yapılan yıkım çalışmaları ve tapuda cins değişikliği 2024 yılı içinde tamamlanmıştır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul "arsa" olarak nitelendirilmiştir.) taşınmazın gerçeğe uygun değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde her hangi bir ipotek bulunmamaktadır.

- B)** Şirket 'in konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarının aktifine kayıtlı yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır;
- 1)** Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Sanayi Mahallesi, 763 ada, 82 no'lu parselde bulunan 1.510 m2 yüzölçümlü 1-6,7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerde yer alan iş merkezlerinden oluşmaktadır.

Bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 1 - 6 no'lu bağımsız bölümleri 501.720.000 TL, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümleri ise 163.498.005 TL olmak üzere toplam 665.218.005 TL olarak raporlanmıştır. (31 Aralık 2024: Gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 1 - 6 no'lu bağımsız bölümler için 400.000.000 TL (30 Eylül 2025 satınalma gücü ile 501.720.000 TL), 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler için 130.350.000 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücü ile 163.498.005 TL) olmak üzere toplam 530.350.000 TL (30 Eylül 2025 satınalma gücü ile 665.218.005 TL) olarak öngörülmektedir.)

Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 2 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporlarında gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri toplam 530.350.000 TL (30 Eylül 2025 sag 665.218.005 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 1.510 m² yüz ölçümlü iş merkezi bağımsız bölümlerinin değerlendirilmesi Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilmiş kira geliri 187.808 TL (30 Eylül 2024: 1.993.681 TL olup 30 Eylül 2025 satın alma gücü ile 2.657.457 TL'dir.) olup, kar veya zarar tablosunda hasılat hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 15 Ağustos 2023 tarihinde tesis edilen 5.684 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 4 Eylül 2025 tarihinde tesis edilen 730.552 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

- 2) Trabzon İli, Arsin İlçesi, Yeşilyalı Mahallesi, 532 ada, 1 no'lu parselde bulunan 6.116 m² yüzölçümlü kain tesisten oluşmaktadır.

Bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 177.577.523 TL olarak raporlanmıştır. Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2024: Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 2 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 141.575.000 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücü ile 177.577.523 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 6.116 m² yüz ölçümlü iş merkezi bağımsız bölümlerinin değerlemesi Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 15 Ağustos 2023 de tesis edilen 5.684 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 4 Eylül 2025 tarihinde tesis edilen 730.552 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

- 3) Ankara İli, Çankaya İlçesi, Sancak Mahallesi, 25.319 ada, 1 no'lu parselde bulunan kargir villadan oluşmaktadır.

Bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 21.950.250 TL olarak raporlanmıştır. Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2024: Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 17.500.000 TL (30 Eylül 2025 Satın alma gücü ile 21.950.250 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 11.613 m² yüz ölçümlü arsa üzerindeki hissesine düşen 154 m² yüzölçümlü 4. betonarme kargir bina ve 9 betonarme kargir villanın değerlemesi Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde her hangi bir ipotek bulunmamaktadır.

- 4) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 168 pafta, 27 ada, 17 no'lu parselde bulunan daireden oluşmaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri Grup Yönetimi tarafından 11.288.700 TL olarak raporlanmıştır.

Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 9.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 9.000.000 TL (30 Eylül 2025 Satın alma gücü ile 11.288.700 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3.377 m² yüz ölçümlü arsa üzerindeki hissesine düşen 53 m² yüzölçümlü meskenin değerlemesi Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Bunun dışında yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakde çevrilebilme veya gelirlerinden elde edilen nakdin kullanımına ilişkin bir kısıtlama mevcut değildir.

Aktif değerler üzerindeki sigorta teminatlarına **Not.22** de yer verilmiştir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

18 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketleri aşağıda açıklanmıştır.

30 Eylül 2025

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	Alış	Transfer	Değer Artışı / (Değer Düşüklüğü)	Satış	30 Eylül 2025
Arazi ve arsalar	3.510.283.980	-	-	-	-	3.510.283.980
Binalar	1.474.890.882	-	14.005.854	-	-	1.488.896.736
Makina, tesis ve cihazlar	227.645.204	1.311.430	-	-	-	228.956.634
Taşıt araçları	137.286	-	-	-	-	137.286
Döşeme ve demirbaşlar	50.787.479	2.501.093	-	-	-	53.288.572
Diğer maddi duran varlıklar	11.463.138	-	-	-	-	11.463.138
Özel maliyetler	677.558	-	-	-	-	677.558
Yapılmakta olan yatırımlar	-	14.005.854	(14.005.854)	-	-	-
Toplam	5.275.885.527	17.818.377	-	-	-	5.293.703.904

Birikmiş Amortisman (-)	1 Ocak 2025	Dönem Amortismanı	Transfer	Değer Artışı / (Değer Düşüklüğü)	Satış	30 Eylül 2025
Binalar	(207.577.787)	(24.823.947)	-	-	-	(232.401.734)
Makina, tesis ve cihazlar	(204.373.921)	(5.304.064)	-	-	-	(209.677.985)
Taşıt araçları	(137.286)	-	-	-	-	(137.286)
Döşeme ve demirbaşlar	(40.656.184)	(1.920.386)	-	-	-	(42.576.570)
Diğer maddi duran varlıklar	(8.495.854)	(816.296)	-	-	-	(9.312.150)
Özel maliyetler	(246.331)	(101.355)	-	-	-	(347.686)
Toplam	(461.487.363)	(32.966.048)	-	-	-	(494.453.411)
Net defter değeri	4.814.398.164					4.799.250.493

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2024

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2024	Alış	Transfer	Değer artış	Satış	30 Eylül 2024
Arazi ve arsalar	3.845.514.705	-	-	-	-	3.845.514.705
Binalar	1.639.553.297	-	-	-	-	1.639.553.297
Makina, tesis ve cihazlar	228.591.932	5.817.694	-	-	(948.429)	233.461.197
Taşıt araçları	865.822	-	-	-	(728.538)	137.284
Döşeme ve demirbaşlar	70.676.220	5.767.053	-	-	(20.726.193)	55.717.080
Diğer maddi duran varlıklar	55.021.160	-	-	-	(43.558.105)	11.463.055
Özel maliyetler	3.637.528	-	-	-	(2.959.975)	677.553
Toplam	5.843.860.664	11.584.747	-	-	(68.921.240)	5.786.524.171

Birikmiş Amortisman (-)	1 Ocak 2024	Dönem Amortismanı	Transfer	Değer artış	Satış	30 Eylül 2024
Binalar	(170.661.477)	(27.635.641)	-	-	-	(198.297.118)
Makina, tesis ve cihazlar	(195.788.523)	(7.952.913)	-	-	948.429	(202.793.007)
Taşıt araçları	(442.671)	(90.819)	-	-	396.206	(137.284)
Döşeme ve demirbaşlar	(58.086.434)	(2.413.201)	-	-	20.319.875	(40.179.760)
Diğer maddi duran varlıklar	(50.838.871)	(909.609)	-	-	43.558.105	(8.190.375)
Özel maliyetler	(3.070.419)	(101.726)	-	-	2.959.975	(212.170)
Toplam	(478.888.395)	(39.103.909)	-	-	68.182.590	(449.809.714)
Net defter değeri	5.364.972.269					5.336.714.457

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Diğer Bilgiler:

i) Alaçatı Zigana Resort Otel Yatırımları ve Zeytinburnu/İstanbul'da yer alan lojman amaçlı meskeni 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerinden göstermiştir.

Gerçeğe uygun değerın tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanan ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır.

- Grup bünyesindeki İzmir, Çeşme, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 Ada 3 parsel nolu 80.966 m² yüzölçümüne sahip Otel Tesisinin üzerinde yer alan Otel Tesisine yatırımına ilişkin yapı 1.161.622.655 TL ve arsa 3.510.283.980 TL olmak üzere toplam makul değeri 4.671.906.635 TL olarak raporlanmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ekspertiz değerleri dikkate alınırken arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması da dikkate alınarak nihai değer olan 3.732.133.000 TL Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İNA Yöntemi) ile belirlenmiştir. Otel yıllık ortalama doluluk oranı 2025 ve sonrası için %50 olarak belirlenmiştir. İskonto oranı 2025 yılı için % 36 baz alınmış olup bu oranın 2034 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 14'e ineceği öngörülmüştür. (31 Aralık 2024: Otel Tesisine yatırımına ilişkin yapı 933.533.000 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücüne göre 1.170.930.442 TL) ve arsa 2.798.600.000 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücüne göre 3.510.283.980 TL) olmak üzere toplam makul değeri 3.732.133.000 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücüne göre 4.681.214.422 TL) takdir edilmiştir.
- Grup bünyesindeki Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han, No:46/9 Beyoğlu / İstanbul adresinde yer alan büro 92.969.587 TL olarak raporlanmıştır. (31 Aralık 2024: 15 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporuna göre değeri 75.300.000 TL(30 Eylül 2025 sag 94.448.790 TL) olarak takdir edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın Pazar değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.
- Grup bünyesindeki Yeşiltepe mh. 52/1 sok. No:5/2 Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan dairenin 14 Şubat 2022 tarihli ekspertiz raporuna göre değeri 1.114.086 TL takdir edilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 1.902.762 TL olarak raporlanmıştır.

Grup'un İzmir İli Alaçatı ilçesindeki gayrimenkulü üzerinde 4 Temmuz 2019 tarihinde tesis edilen 1. dereceden 40.000.000 USD ve 2. dereceden 45.000.000 TL ipotek mevcuttur.

ii) Amortisman ve itfa payı giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplara ilişkin bilgilere **Not.31'** da yer verilmiştir.

iii) Şirket'in varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not.22'** de yer almaktadır.

iv) Aktif değerler üzerindeki sigorta teminatlarına **Not.22'** de yer verilmiştir.

19 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**30 Eylül 2025**

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	Alış	Satış	30 Eylül 2025
Haklar	2.854.885	-	-	2.854.885
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	7.381.182	-	-	7.381.182
Toplam	10.236.067	-	-	10.236.067

Dönem				
Birikmiş Amortisman (-)	1 Ocak 2025	Amortismanı	Satış	30 Eylül 2025
Haklar	(2.624.695)	(116.564)	-	(2.741.259)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(7.381.182)	-	-	(7.381.182)
Toplam	(10.005.877)	(116.564)	-	(10.122.441)
Net defter değeri	230.190			113.626

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2024

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2024	Alış	Satış	30 Eylül 2024
Haklar	2.743.330	547.085	-	3.290.415
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	7.381.126	-	-	7.381.126
Toplam	10.124.456	547.085	-	10.671.541

Birikmiş Amortisman (-)	1 Ocak 2024	Dönem		30 Eylül 2024
		Amortismanı	Satış	
Haklar	(2.464.707)	(120.684)	-	(2.585.391)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(7.381.125)	-	-	(7.381.125)
Toplam	(9.845.832)	(120.684)	-	(9.966.516)
Net defter değeri	278.624			705.025

Diğer Bilgiler;

i) Amortisman ve itfa payı giderlerinin muhasebeleştirildikleri hesaplara ilişkin bilgilere **Not.31'** da yer verilmiştir.

ii) Grup'un varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi **Not.22'** de yer almaktadır.

20 Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

21 Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

22 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**i) Karşılıklar**

Grup'un borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.855.077	1.416.820
<i>İzin karşılığı</i>	2.855.077	1.416.820
Diğer kısa vadeli karşılıklar	9.241.122	7.362.989
<i>Ecrimisil (sahil kullanım gideri)</i>	1.680.125	769.034
<i>Dava karşılığı</i>	7.560.997	6.593.955
Toplam	12.096.199	8.779.809

Borç karşılıklarındaki hareketler:

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2025

	Dava Karşılığı	Ecrimisil Karşılığı	Diğer Karşılıklar	İzin Karşılığı	Toplam
1 Ocak, dönem başı	6.593.955	769.034	-	1.416.820	8.779.809
Dönem gideri	2.422.642	1.769.071	-	1.808.285	5.999.998
Ödeme / iptal (-)	-	(769.034)	-	-	(769.034)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1.455.600)	(88.946)	-	(370.028)	(1.914.574)
Dönem sonu	7.560.997	1.680.125	-	2.855.077	12.096.199

30 Eylül 2024

	Dava Karşılığı	Ecrimisil Karşılığı	Diğer Karşılıklar	İzin Karşılığı	Toplam
1 Ocak, dönem başı	6.470.299	2.292.042	832	772.511	9.535.684
Dönem gideri	1.609.598	539.012	-	572.451	2.721.061
Ödeme / iptal (-)	(614.637)	-	(832)	-	(615.469)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1.770.172)	(295.709)	-	(236.049)	(2.301.930)
Dönem sonu	5.695.088	2.535.345	-	1.108.913	9.339.346

*ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler:***Grup tarafından yürütülen hukuki girişimler:**

Grup, vadesi geçtiği halde tahsil edilemeyen ve / veya dava icra aşamasına intikal eden alacakları için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. (not 10,11,26)

Grup aleyhine yürütülen hukuki girişimler :

Grup'un eski personelleri, muhtelif satıcılar, SGK'nun açtığı muhtelif davalardaki talepler dikkate alınarak 7.560.997 TL (31 Aralık 2024: 6.593.955 TL) karşılık ayrılmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler:

		30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
		Döviz Tutar	TL Karşılığı	Döviz Tutar	TL Karşılığı
Teminat Mektupları	Döviz Cinsi				
Verilen teminat mektupları	TL	2.071.097	2.071.097	2.658.531	2.658.531
Verilen ipotekler	TL	45.000.000	45.000.000	56.443.500	56.443.500
Verilen ipotekler	USD	40.000.000	1.663.264.000	40.000.000	1.773.269.134
Verilen kefalet(*)	TL	500.000	500.000	627.150	627.150

(*) Genel kredi sözleşmesine istinaden Grup şirket lehine verilen kefaletten oluşmaktadır.

*iv) Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat:***30 Eylül 2025**

Grup'un Trabzon Ortahisar ve Arsin'de yer alan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri üzerinde 15 Ağustos 2023 de tesis edilen 5.684 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

Grup'un Trabzon Ortahisar ve Arsin'de yer alan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri üzerinde 4 Eylül 2025 de tesis edilen 730.552 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Grup'un İzmir İli Alaçatı ilçesindeki gayrimenkulü üzerinde 4 Temmuz 2019 tarihinde tesis edilen 1. dereceden 40.000.000 USD ve 2. dereceden 45.000.000 TL ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2024

Grup'un Trabzon Ortahisar ve Arsin'de yer alan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri üzerinde 15 Ağustos 2023 de tesis edilen 5.684 TL tutarında icrai haciz mevcuttur.

Grup'un İzmir İli Alaçatı ilçesindeki gayrimenkulü üzerinde 4 Temmuz 2019 tarihinde tesis edilen 1. dereceden 40.000.000 USD ve 2. dereceden 45.000.000 TL ipotek mevcuttur.

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:**30 Eylül 2025**

Sigortalanan aktifin cinsi	Sigortalayan Şirket	Sigorta Tutarı	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
Zigana Alaçatı (otel tesisi)	Sompo Japan	855.258.530	13.01.2025	13.01.2026
Karadeniz Gazetesi (bina,makine,demirbaş)	Sompo Japan	74.200.000	6.02.2025	6.02.2026
Karadeniz Gazetesi, (bina)	Sompo Japan	76.000.000	23.01.2025	23.01.2026
May Boya (bina)	Sompo Japan	304.000.000	23.01.2025	23.01.2026
Güçlü Dekorayon(bina)	Türkiye Sigorta	12.000.000	6.02.2025	6.02.2026
Toplam		1.321.458.530		

31 Aralık 2024

Sigortalanan aktifin cinsi	Sigortalayan Şirket	Sigorta Tutarı	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
Zigana Alaçatı (otel tesisi)	Sompo Japan	911.825.753	13.01.2024	13.01.2025
Karadeniz Gazetesi (bina,makine,demirbaş)	Sompo Japan	110.037.230	6.02.2024	6.02.2025
Karadeniz Gazetesi, (bina)	Sompo Japan	59.704.680	23.01.2024	23.01.2025
May Boya (bina)	Sompo Japan	238.818.720	23.01.2024	23.01.2025
Toplam		1.320.386.383		

vi) Grup'un verdiği teminat, rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı:

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket Tarafından Verilen Teminat Rehin İpotek (TRİ)'ler

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan				
-tri'lerin toplam tutarı		1.710.335.097		1.832.371.165
Teminat mektubu (TL)	-	2.071.097	-	2.658.531
Teminat mektubu (USD)	-	-	-	-
İpotek (TL)	-	45.000.000	-	56.443.500
İpotek (USD)	40.000.000	1.663.264.000	40.000.000	1.773.269.134
B. Tam konsolidasyon kapsamına				
-dahil edilen ortaklıklar lehine				
-verilmiş olan tri'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi				

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

-amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin				
-amacıyla verilmiş olan tri'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen tri'lerin toplam tutarı	-	500.000	-	627.150
i. Ana ortak lehine verilmiş olan tri'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen				
-diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan				
-tri'lerin toplam tutarı kefalet		-		-
Teminat mektubu (TL)	-	-	-	-
Verilen Kefalet (TL)	-	500.000	-	627.150
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine				
-verilmiş olan tri'lerin toplamı	-	-	-	-
Toplam		1.710.835.097		1.832.998.315

Grup'un vermiş olduğu diğer TRI'lerin Grup özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla % 0,01 'dir. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla % 0,01'dir.)

23 Taahhütler

Bulunmamaktadır.

24 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	4.574.845	3.776.272
Toplam	4.574.845	3.776.272

Yürürlükteki iş kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2024: 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Dönem sonu itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar % 3,28 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: %3,25 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 30 Eylül 2025 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
1 Ocak, dönem başı	3.776.272	3.764.689
Hizmet maliyeti	890.503	1.411.599
Faiz maliyeti	642.852	582.924
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	179.428	37.084
Ödeme (-)	-	(327.035)
Parasal kazanç/(kayıp)	(914.210)	(1.178.964)
Dönem sonu	4.574.845	4.290.297

25 Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	385.604	266.136
Toplam	385.604	266.136

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile yükümlülükleri bulunmamaktadır.

26 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	990.763	559.212
Şüpheli diğer varlıklar	3.160.738	3.945.902
Şüpheli diğer varlıklar karşılığı (-)	(3.160.738)	(3.945.902)
Diğer	-	310.750
Toplam	990.763	869.962

Şüpheli diğer varlıklar karşılığındaki hareketler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
1 Ocak, dönem başı	3.945.902	4.921.722
Kur farkı	32.741	30.802
Konusu kalmayan karşılık	(15.462)	-
Dönem gideri	-	402.535
Parasal kazanç/(kayıp)	(802.443)	(1.320.245)
Dönem sonu	3.160.738	4.034.814

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları yoktur.

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüğü bulunmamaktadır.

27 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri**(i) Kontrol gücü olmayan paylar**

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bulunmamaktadır.

(ii) Sermaye / karşılıklı sermaye iştirak düzeltmesi / geri alınmış paylar

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi' nin 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla itibarıyla hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Pay sahibi	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)
Soner Yılmaz	20.893.453	6,964%	20.893.453	6,964%
Türkay Yılmaz	20.893.453	6,964%	20.893.453	6,964%
Fatma Yılmaz	20.893.453	6,964%	20.893.453	6,964%
Zeynep Yılmaz Demirci	20.893.453	6,964%	20.893.453	6,964%
Serpil Yılmaz Güney	20.893.453	6,964%	20.893.453	6,964%
Halka Açık Kısım	195.509.584	65,17%	195.509.584	65,17%
Diğer < % 5	(*)23.151	0,01%	(*)23.151	0,01%
Toplam	300.000.000	100,00%	300.000.000	100,00%

(*) 23.033 TL'si Şirketin iktisap ettiği kendi paylarından oluşmaktadır.

Grup, kayıtlı sermaye tavanı sistemine tabidir. Kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir.

Hisse adedi ve hisse grupları ve imtiyazlar:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sermaye nominal değeri 1 kuruş olan 30.000.000.000 adet (31 Aralık 2024 30.000.000.000 adet) hisseden oluşmaktadır.

Yıl içinde sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi:

Firmanın karşılıklı sermaye düzeltmesine tabi olacak iştiraki bulunmaması sebebiyle dönem sonu itibarıyla sermaye/karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

Geri alınmış paylar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geri alınmış paylar aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geri alınmış paylar (-)	(90.071)	(90.071)
Toplam	(90.071)	(90.071)

(iii) Paylara ilişkin primler/ iskontolar

Hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontoları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(62.092.818)	(62.092.818)
Toplam	(62.092.818)	(62.092.818)

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

(iv) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya (giderler)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya (giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlık değer artış fonu (not:18)	416.904.389	416.904.390
Ertelenmiş vergi etkisi (not:35)	(104.226.096)	(104.226.097)
Maddi duran varlık değer artış fonu (net)	312.678.293	312.678.293
Aktüeryal kazanç ve kayıplar (not:24)	(2.313.542)	(2.134.114)
Ertelenmiş vergi etkisi (not:35)	578.386	533.529
Aktüeryal kazanç ve kayıplar (net)	(1.735.156)	(1.600.585)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir / (giderler)	310.943.137	311.077.708

(v) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya (giderler)

Bulunmamaktadır.

vi) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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, Şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya 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.

vii) Geçmiş yıl karları

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 30 Eylül 2025 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler", "Paylara İlişkin Primler İskontolar" ve "Geri Alınmış Paylar" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farkların detayına aşağıda yer verilmiştir:

	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar yedekleri	Paylara ilişkin prim/iskontolar	Geri alınmış paylar (-)
30 Eylül 2025				
TMS/TFRS finansal tablolara göre	4.563.454.909	21.196.329	(62.092.818)	(90.071)
Vergi usul kanunlarına göre	6.390.427.192	29.653.091	(105.123.925)	(142.777)

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Fark	(1.826.972.283)	(8.456.762)	43.031.107	52.706
-------------	------------------------	--------------------	-------------------	---------------

28 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla hasılatı ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hasılat	113.454.464	96.554.234	116.007.885	87.565.362
Yurtiçi satışlar	104.201.563	91.908.152	101.397.254	78.179.258
Kira gelirleri	7.667.168	3.662.309	13.093.628	8.448.081
Kiracılara yansıtılan maliyetler (*)	1.585.733	983.773	1.517.003	938.023
Satılan hizmet maliyeti (-)	(38.673.869)	(28.137.548)	(42.926.728)	(26.380.826)
Brüt kar	74.780.595	68.416.686	73.081.157	61.184.536

(*) Kiracılara fatura edilen aidat, elektrik su ve benzeri maliyetlere ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

29 Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.103.380)	(999.343)	(9.568.906)	(4.442.952)
Genel yönetim giderleri (-)	(46.871.812)	(15.887.714)	(68.068.593)	(22.201.281)
Toplam	(49.975.192)	(16.887.057)	(77.637.499)	(26.644.233)

30 Niteliklerine Göre Giderler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.103.380)	(999.343)	(9.568.906)	(4.442.952)
Reklam ve tanıtım giderleri	(2.187.276)	(690.267)	(8.585.446)	(4.110.230)
Amortisman giderleri	(916.104)	(309.076)	(983.460)	(332.722)
Genel yönetim giderleri (-)	(46.871.812)	(15.887.714)	(68.068.593)	(22.201.281)
Personel giderleri	(14.224.890)	(4.907.410)	(22.143.539)	(8.160.699)
Kıdem tazminatı giderleri	(1.533.355)	(398.118)	(1.994.523)	(528.793)
Amortisman giderleri	(7.126.336)	(2.397.331)	(11.359.856)	(3.842.754)
Bakım ve onarım giderleri	(229.665)	(75.487)	(518.891)	(118.585)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(5.732.399)	(2.119.939)	(5.278.913)	(2.039.526)
Telefon ve haberleşme giderleri	(307.488)	(130.735)	(176.914)	(49.315)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.203.934)	(1.511.883)	(3.210.631)	(859.945)
Seyahat ve ulaşım giderleri	(245.863)	(53.306)	(544.917)	(242.259)
Temsil ve ağırlama giderleri	(591.501)	(82.991)	(2.626.160)	139.596
Güvenlik giderleri	(3.941.446)	(1.151.159)	(4.453.538)	(1.562.897)
Sigorta giderleri	(2.112.643)	(663.439)	(2.334.439)	(733.541)
Diğer giderler	(6.622.292)	(2.395.916)	(13.426.272)	(4.202.563)
Toplam faaliyet giderleri	(49.975.192)	(16.887.057)	(77.637.499)	(26.644.233)

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Personel giderlerinin kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

Personel giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satılan hizmet maliyeti (-)	(7.758.194)	(5.252.293)	(7.156.780)	(5.226.884)
Genel yönetim giderleri (-)	(14.224.890)	(4.907.410)	(22.143.539)	(8.160.699)
Çalışmayan kısım ve atıl kapasite giderleri (-)	(32.063.581)	(12.414.233)	(24.623.141)	(7.302.869)
Toplam	(54.046.665)	(22.573.936)	(53.923.460)	(20.690.452)

Amortisman giderleri ve itfa paylarının kar zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

Amortisman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satılan hizmet maliyeti (-)	(3.416.189)	(2.367.140)	(5.792.672)	(1.959.755)
Pazarlama giderleri (-)	(916.104)	(309.076)	(983.460)	(332.722)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.126.336)	(2.397.331)	(11.359.856)	(3.842.754)
Çalışmayan kısım ve atıl kapasite giderleri (-)	(21.623.983)	(6.080.933)	(21.088.605)	(7.134.621)
Toplam	(33.082.612)	(11.154.480)	(39.224.593)	(13.269.852)

31 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir / giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.278.021	2.874.852	14.564.572	4.928.011
Reeskont gelirleri	-	-	71.298	13.944
Kur farkı gelirleri	4.952.625	1.490.527	4.653.840	984.018
Hurda Satış Gelirleri	4.149	(245)	3.729.096	-
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı	15.462	(913)	8.330	(347)
Diğer gelirler	2.305.785	1.385.483	6.102.008	3.930.396
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(88.808.122)	(30.389.753)	(104.099.338)	(28.728.763)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	(69.833)	1.245	(1.959.434)	95.565
Dava karşılık giderleri	(2.422.642)	(740.520)	(1.609.598)	77.248
Çalışmayan kısım giderleri (amortisman)	(21.623.983)	(6.080.933)	(21.088.605)	(7.134.620)
Çalışmayan kısım giderleri (hizmet maliyeti)	(54.253.575)	(21.555.006)	(51.523.006)	(19.418.157)
Kur farkı giderleri	(4.074.753)	(1.017.849)	(3.566.592)	(793.279)
Ek vergi anapara ve faiz gideri	-	-	(13.227.257)	(2.358.384)
Reeskont giderleri	-	-	(95.163)	(42.679)
Diğer giderler	(6.363.336)	(996.690)	(11.029.683)	845.543
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)-net	(81.530.101)	(27.514.901)	(89.534.766)	(23.800.752)

32 Yatırım Faaliyetlerinden Gelir /(Giderler)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler / (giderler) bulunmamaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

33 Finansman Gelir / (Giderleri)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla finansman gelirleri ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansman geliri	8.111.756	1.731.728	32.709.325	7.163.026
Faiz gelirleri	2.805.359	731.409	2.377.127	867.101
Grup şirket faiz gelirleri	2.977.570	1.005.482	28.793.004	6.450.513
Kur farkı gelirleri	2.328.827	(5.163)	1.539.194	(154.588)
Finansman gideri (-)	(107.486.986)	(30.403.770)	(99.716.878)	(26.386.702)
Kur farkı giderleri	(71.423.096)	(18.417.654)	(72.667.334)	(15.507.121)
Faiz giderleri	(35.723.093)	(11.735.161)	(24.588.239)	(10.612.355)
Grup şirket faiz giderleri	-	-	(1.971.945)	10.759
Diğer giderler	(340.797)	(250.955)	(489.360)	(277.985)
Finansman gelir/(giderleri)-net	(99.375.230)	(28.672.042)	(67.007.553)	(19.223.676)

34 Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)' Na İlişkin Açıklamalar**Parasal Olmayan Kalemler****30 Eylül 2025**

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	97.858.130
Peşin Ödenmiş Giderler	920.284
Maddi Duran Varlıklar	1.549.274.272
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	158.080
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(270.419.632)
Ödenmiş Sermaye	(986.029.326)
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	12.588.857
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	340.074
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(141.302.142)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	(63.393.199)
Geri Alınmış Paylar	18.261
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.297.399)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	10.504.497
Hasılat	(4.084.174)
Satılan Hizmet Maliyeti ve Stoklar	1.972.918
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	159.675
Genel Yönetim Giderleri	3.172.307
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)	3.125.062
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / (Giderler)	-
Finansman Gelirleri / (Giderleri)	6.158.709
Net Parasal Pozisyon Kazançları	108.362.627

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

35 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Hesap Adı	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Cari dönem yasal vergi karşılığı gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	71.463.955	6.709.960	(97.008.243)	(16.944.990)
Toplam Vergi (Gideri)/ Geliri	71.463.955	6.709.960	(97.008.243)	(16.944.990)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un 2025 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmaktadır.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir Vergisi stopaj oranı %10' dan %15' e çıkarılmıştır. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, kar payı stopaj oranı %15'den %10'a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

ii) Ertelenmiş Vergi:

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Her finansal durum tablosu döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında (2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemleri kurum kazançlarına uygulanmak üzere) "Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. " hükmü yer almaktadır.

"6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerin yol açtığı ekonomik kayıpların telafisi için ek motorlu taşıtlar vergisi ihdası ile bazı kanunlarda ve 375 sayılı kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılması hakkında kanun"un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir.

Bu düzenleme, 1/10/2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15/7/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş vergi hesaplamalarında ertelenmiş vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sabit kıymetler	5.952.716.292	5.512.846.649	(1.488.179.073)	(1.378.211.662)
Şüpheli alacak karşılığı	13.757.420	15.688.192	3.439.355	3.922.048
Kredi faiz karşılığı	12.537.456	4.876.312	3.134.364	1.219.078
Dava karşılığı	7.536.960	6.593.955	1.884.240	1.648.489
İzin karşılığı	2.855.080	1.416.822	713.770	354.206
Kıdem tazminatı karşılığı	4.574.848	3.776.276	1.143.712	944.069
Mali Zarar	854.535.344	137.943.880	213.633.837	34.485.970
Diğer geçici farklar	7.722.896	7.319.678	1.930.724	1.829.919
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)			(1.262.299.071)	(1.333.807.883)

Dönem vergi geliri /(giderinin) dönem karı /(zararı) ile mutabakatı:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Vergi karşılığının mutabakatı		
Vergi öncesi kar / (zarar)	(47.737.301)	(32.097.100)
Kurumlar vergisi oranı %25	11.934.325	8.024.275
Vergi etkisi		
İstisnalar, mali zararlar ve enflasyon etkisi	60.538.754	(104.043.842)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.009.124)	(988.676)
Gelir tablosundaki vergi karşılık gideri	71.463.955	(97.008.243)

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.333.807.883)	(1.411.045.251)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	71.463.955	(97.008.243)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen gelir(not:18-24)	44.857	9.271
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.262.299.071)	(1.508.044.223)

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 1.182.036.863 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede devreden mali zararın 854.535.344 TL'si ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2024: 109.976.784 TL (30 Eylül 2025 satın alma gücüne göre 137.943.880 TL) olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır.)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla devreden mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
2025	19.087.730	25.429.784
2026	174.946.951	232.083.563
2027	21.036.804	28.363.974
2028	111.971.872	140.446.319
2029	115.493.691	141.669.218
2030	739.499.815	-
Toplam	1.182.036.863	567.992.858

36 Pay Başına Kazanç / (Kayıp)

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Grup hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Dönem Karı/(Zararı)	23.726.654	37.281.408	(129.105.343)	(849.182)
Ortalama Pay Adedi	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,00079	0,00124	(0,00430)	(0,00003)

37 İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri

30 Eylül 2025

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Zigana Radyo	-	-	-	-
Tek-Art Matbaacılık	-	-	-	-
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	7.040.674	-	-
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tek art Mak. Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. (*)	-	5	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	131.170
Toplam	-	7.040.679	-	131.170

(*) Eski ticaret ünvanı: Güçlü Radyo ve Televizyon Yayıncılığı Prodüksiyon Reklamcılık Tic. A.Ş.
Yeni ticaret ünvanı : Tek Art Makine Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. olarak unvan değişikliği gerçekleşmiş olup 14 Mart 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2024

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Zigana Radyo	-	-	-	-
Tek-Art Matbaacılık	-	-	-	-
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	9.050.640	-	-
Güçlü Radyo ve Televizyon	-	5.189.935	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	195.022
Toplam	-	14.240.575	-	195.022

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerde teminat aranmamaktadır.

*b) İlişkili Taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satışlar*İlişkili Taraflardan Alışlar**30 Eylül 2025**

Alışlar	Faiz	Demirbaş	Mal ve Hizmet	Toplam
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tekart Makine Hafriyat)	-	1.720.567	-	1.720.567
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	-	1.666.667	4.232.745	5.899.412
Toplam	-	3.387.234	4.232.745	7.619.979

31 Aralık 2024

Alışlar	Faiz	Kira	Mal ve Hizmet	Toplam
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	55.227	-	3.835.322	3.890.549
Tek-Art Matbaacılık	563.088	-	359.921	923.009
Zigana Radyo	306.162	-	1.360.503	1.666.665
Güçlü Radyo ve Televizyon	61.059	-	1.041.290	1.102.349
Toplam	985.536	-	6.597.036	7.582.572

İlişkili Taraflara Satışlar**30 Eylül 2025**

Satışlar	Faiz	Kira	Mal ve Hizmet	Toplam
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	2.092.331	-	-	2.092.331
Güçlü Radyo ve Televizyon (Tekart Makine Hafriyat)	885.239	-	-	885.239
Toplam	2.977.570	-	-	2.977.570

31 Aralık 2024

Satışlar	Faiz	Kira	Mal ve Hizmet	Toplam
Şahıs ortaklar	499.063	-	-	499.063
Güçlü Ticari ve Sınai Ürünler	8.157.958	-	-	8.157.958
Tek-art Matbaa	12.747.544	-	-	12.747.544
Zigana Radyo	4.806.845	-	-	4.806.845
Güçlü Radyo ve Televizyon	3.068.235	-	-	3.068.235
Toplam	29.279.645	-	-	29.279.645

(*) İlişkili tarafların birbirlerine kullandıkları fon tutarları üzerinden her bir çeyrek dönemde faiz hesaplanmaktadır. Cari dönemde ilişkili taraflar için kullanılan faiz oranı yıllık 1. Çeyrek için %50,52, 2.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Çeyrek için %48,99, 3. Çeyrek için %41,67'dir. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflar için kullanılan faiz oranı yıllık ortalama % 47,72'dir.)

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hizmetler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: 600.949 TL)

38 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi*(a) Sermaye risk yönetimi*

Grup, sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup 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, ticari borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	1.811.313.203	1.931.483.397
Hazır değerler (-)	(20.702.567)	(42.828.324)
Net borç	1.790.610.636	1.888.655.073
Toplam özsermaye	5.854.091.621	5.830.499.538
Toplam sermaye	7.644.702.257	7.719.154.611
Net borç/toplam sermaye oranı	0,23	0,24

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı notta açıklanmıştır.

(c) Grup'un maruz kaldığı riskler

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Grup ayrıca finansal araçları elinde bulundurması nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

(c1) Kur riski ve yönetimi

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur.

Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Grup, USD cinsinden net döviz açığı nedeniyle kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu (Cari Dönem)**30 Eylül 2025**

Kar / Zarar		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(50.399.417)	50.399.417
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(50.399.417)	50.399.417
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- AVRO net varlık / yükümlülüğü	(153.263)	153.263
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(153.263)	153.263
Toplam	(50.552.680)	50.552.680

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu (Önceki Dönem)**31 Aralık 2024**

Kar / Zarar		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(49.110.541)	49.110.541
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(49.110.541)	49.110.541
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- AVRO net varlık / yükümlülüğü	63.989	(63.989)
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	63.989	(63.989)
Toplam	(49.046.552)	49.046.552

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Döviz Pozisyonu Tablosu			Döviz Pozisyonu Tablosu		
	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	-	-	-	46	-	1
2a. Parasal finansal varlıklar	1.001.439	2.912	18.062	17.609.653	378.345	18.818
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar toplamı (1+2+3)	1.001.439	2.912	18.062	17.609.699	378.345	18.819
9. Toplam varlıklar (4+8)	1.001.439	2.912	18.062	17.609.699	378.345	18.819
10. Ticari borçlar	207.908	5.000	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	503.053.204	12.097.976	-	506.672.913	11.429.126	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	3.267.127	20.536	49.411	1.402.309	26.506	4.923
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yük. toplamı (10+11+12)	506.528.239	12.123.512	49.411	508.075.222	11.455.632	4.923
14. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yük. toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	506.528.239	12.123.512	49.411	508.075.222	11.455.632	4.923
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)						
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı						
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı						
20. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	(505.526.800)	(12.120.600)	(31.349)	(490.465.523)	(11.077.287)	13.896
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(505.526.800)	(12.120.600)	(31.349)	(490.465.523)	(11.077.287)	13.896
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri						
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı						
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı						
25. İhracat						
26. İthalat						

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

(c2) Faiz oranı riski yönetimi

Grup, sabit faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Grup'un sabit faizli finansal varlıkları ile ilgili bilgilere **Not.6**'da yer verilmiştir.

Faiz pozisyonu

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar	18.131.964	40.975.484
Finansal yükümlülükler (-)	(503.053.204)	(506.672.913)
Değişken faizli finansal araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler (-)	-	-

(c3) Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (**Not.10**) Ticari alacakların önemli kısmı ise senetli alacaklardan doğmaktadır. Grup, turizm ve seyahat acentaları ile kiraya verdiği dükkanlardan sezon açılışından önce avans almaktadır. Alınan avanslar genellikle vadeli çek ve senet olarak alınmakta, dönem içinde hizmet satışı kesinleştikçe tahsil edilen çek ve senet bedelleri ile alınan avanslar mahsup edilmektedir. Diğer alacakların ise önemli kısmı şahıs ortaklardan olan alacaklardan ve ilişkili taraflara verilen avanslardan oluşmaktadır. (**Not.11, 26, 37**)

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riski

30 Eylül 2025	Alacaklar						Dip	Bankalardaki Mevduat	Dip
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Diğer Dönen/Duran Varlıklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	6.381.638	7.040.679	245.083	-	990.763	10-11	20.659.598	6
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.381.638	7.040.679	245.083	-	990.763	10-11	20.659.598	6
B Koşulları yeniden görülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-		-	
C Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-		-	
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
D Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-		-	
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	17.446.313	-	190.021	-	3.160.738	10-11-26	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(17.446.313)	-	(190.021)	-	(3.160.738)	10-11-26	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	10-11	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	10-11	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
E Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-		-	

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2024	Alacaklar						Dip	Bankalardaki Mevduat	Dip
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Diğer Dönen/Duran Varlıklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	60.218.247	14.240.575	30.526	-	869.962	10-11	42.771.405	6
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	60.218.247	14.240.575	30.526	-	869.962	10-11	42.771.405	6
B Koşulları yeniden görülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-		-	
C Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-		-	
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
D Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-		-	
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)		19.104.770	-	238.343	-	3.945.902	10-11-26	-	
- Değer Düşüklüğü (-)		(19.104.770)	-	(238.343)	-	(3.945.902)	10-11-26	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	10-11	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	10-11	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-		-	
E Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-		-	

(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

(c4) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

30 Eylül 2025

Sözleşme Vadeleri / Beklenen Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	4-12 ay Arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	526.203.813	526.203.813	526.203.813	-	-	-
Banka kredileri	503.053.204	503.053.204	503.053.204	-	-	-
Ticari borçlar	14.513.677	14.513.677	14.513.677	-	-	-
Diğer borçlar	8.636.932	8.636.932	8.636.932	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşme Vadeleri / Beklenen Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	4-12 ay Arası	1-5 yıl arası	5 yıldan Uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	515.666.936	515.666.936	515.666.936	-	-	-
Banka kredileri	506.672.913	506.672.913	506.672.913	-	-	-
Ticari borçlar	2.049.790	2.049.790	2.049.790	-	-	-
Diğer borçlar	6.944.233	6.944.233	6.944.233	-	-	-

(c5) Diğer Risklere İlişkin Analizler***Hisse Senedi v.b. Finansal Araçlara İlişkin Riskler***

Grup'un aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

39 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesinde Açıklamalar)**Finansal risk yönetimindeki hedefler**

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur.

Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

Grup bu risklerin etkilerini azaltmak ve bunlara karşı finansal riskten korunmak amacıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçları kullanmamaktadır. Grup'un spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Finansal Araçların Makul Değeri

Makul değer, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Grup, finansal araçların tahmini değerlerini, halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip gerçek değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, her zaman, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Finansal araçların makul değerinin tahmini için kullanılan yöntem ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Parasal varlıklar

Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonunda yürürlükteki döviz alış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu bakiyelerin kayıtlı değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar maliyet değerleri ile taşınırlar ve kısa vadeli olmaları sebebiyle kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir. Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili şüpheli alacak karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Parasal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle banka kredileri ve diğer parasal borçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer tahmini:

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Grup, bilançoda gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen finansal araçlar için TFRS 7'deki değişikliği uygulamıştır. Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer hesaplamalarının aşağıdaki hesaplama hiyerarşisinde belirtilen aşamalar baz alınarak açıklanmıştır:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3 : Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdiler.

Yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Grup 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal yatırımlarını değer düşüklükleri düşülmüş maliyet değeri üzerinden konsolide finansal tablolarında göstermiştir. (Not.7)

Nakit ve nakit benzerleri gibi iskonto edilmiş maliyet bedelinden gösterilen bazı finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerini yansıttığı kabul edilmektedir.

Ticari alacak ve borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmekte ve bu şekilde kayıtlı değerlerinin makul değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

40 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Notlar

(Tüm Tutarlar, 30 Eylül 2025 Satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

41 Mali Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirketin vadesi geçmiş borçlarının tasfiyesine ilişkin olarak alacaklı banka ile imzalanan 1 Ağustos 2025 tarihli bu protokol çerçevesinde Grubun aktifindeki yer alan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi Kanarya Mevkiinde yer alan arsa nitelikli 37.338,00 m² gayrimenkulün gerçekleştirilecek ifraz işlemi sonucunda belirli bir kısmının alacaklı bankaya Kredi borcuna istinaden protokol tarihinden itibaren 3 ay içerisinde devredilmesine karar verilmiştir. Devir bedeli Banka tarafından yaptırılacak değerleme raporu ile bilahare belirlenecek olup; 3 aylık süre zarfında Grubun en iyi gayreti göstererek söz konusu gayrimenkulü 3. Taraflara satarak Bankaya olan borcu nakden ödeme yaparak kapatma hakkı ayrıca mevcuttur.

İfraz işlemi ile toplam 37.338 m²'lik gayrimenkulün 14.512 m²'sinin kamu kullanımına terkedileceği Kalan 22.826 M²'nin ise, 10.670 M²'lik kısmının Odeabank'a devredildikten sonra Grubun mülkiyetinde kalacak kısmın 12.156 m² olacağı öngörülmektedir.

	m2
Toplam m2	37.338
Kamuya Terk m2	(14.512)
Kalan m2	22.826
Gruba Kalan kısım	12.156
Odeabank	10.670

İlgili gayrimenkul 30.09.2025 tarihli mali tablolarda yer alan kayıtlı değeri 1.944.165.000 TL olup bu tutarın kamuya terkler sonrasında Kalan net 22.826 m² kare üzerinden Gruba ve Odeabank'a kalan kısım arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	M2	UFRS Değeri
Tek-art	12.156	1.035.366.238
Odeabank	10.670	908.798.762
Toplam	22.826	1.944.165.000

İşlem tutarı Şarta bağlı bu satış işlemi sonucunda bilahare yapılacak ekspertiz raporu ile kesinleşecek olmakla birlikte Tasfiyesi öngörülen borç tutarının 30.09.2025 tarih itibarıyla kayıtlı değeri olan 503.053.204 TL dikkate alındığında Kamuya terkler sonrasında kalan net m² üzerinden Odeabank'a devredilecek kısım için öngörülen satış zararı / değer düşüklüğü karşılığı 405.745.558 TL'dir. Aynı birim değer baz alındığında gayrimenkulün tamamı için söz konusu olabilecek değer düşüş karşılığı 867.988.886 TL'dir.

	M2	TFRS Değeri	Rayiç değer (*)	Olası Değer Düşüklüğü
Tek-art	12.156	1.035.366.238	573.112.910	462.253.328
Odeabank	10.670	908.798.762	503.053.204	405.745.558
Toplam	22.826	1.944.165.000	1.076.166.114	867.998.886

(*)Tasfiyesi öngörülen borç tutarının 30.09.2025 tarih itibarıyla kayıtlı değeri olan 503.053.204 TL üzerinden birim değer 47.147 TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Grup yönetimi yaptığı değerlendirmede devir bedelinin bilahare yapılacak ekspertiz ile belirlenecek olmasının yarattığı belirsizlik ve 3 aylık protokol süresi içinde Grubun en iyi gayreti göstererek gayrimenkulü 3. Taraflara satıp Bankaya olan borcu nakden ödeme yapma hakkının bankaya devir işleminin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine ilişkin olarak yarattığı belirsizliği ve bilanço tarihinden sonra imzalanan protokolün mevcut vadesi geçmiş finansal borçların tasfiyesine dönük özel bir amaç doğrultusunda yapılmış olmasını dikkate alarak ekli mali tablolarda bir karşılık ayrılmasına gerek olmadığı kanaatine varmıştır.