

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Selçuklu Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### Görüş

Selçuklu Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS" lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>Hasılat</b></p> <p>Şirket'in toplam hasılatının %50,14'ü inşaatın elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde inşaat sözleşmeleri için 699.523.026 TL tutarındaki maliyete karşılık 919.595.032 TL tutarında hasılatı bulunmaktadır.</p> <p>İnşaat sözleşmelerinden elde edilen hasılatın muhasebeleştirilmesi önemli ölçüde yönetimin tahmin ve yargılarına dayanması nedeniyle bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatının muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları ve tutarları Dipnot 2.7 ve Dipnot 18'de açıklanmıştır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında hasılatla ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Finansal tablolara alınan hasılatın doğruluğunun ve zamanlamasının tespitine ilişkin süreçler incelenmiş ve süreçler üzerindeki kontrollerin tasarımı, uygulama ve etkinliği test edilmiştir.</li><li>-Yönetim tarafından kullanılan tahminlerin değerlendirilmesi ve hasılatın ilgili olduğu dönemlerde muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediğinin belirlenmesi açısından önemli inşaat sözleşmelerinin hüküm ve koşulları tarafımızca incelenmiştir.</li><li>-Şirket'in devam eden inşaat projelerinde katlandığı maliyetler arasından örneklem yöntemiyle seçilenler destekleyici belgeler ile test edilmiştir.</li><li>-İlerleme düzeyine göre hesaplanan inşaat sözleşmelerinden elde edilen hasılat tutarlarının matematiksel doğruluğu yeniden hesaplama yöntemi uygulanarak test edilmiştir.</li><li>-Hasılat ile ilgili finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği ve uygunluğu TFRS'ler açısından değerlendirilmiştir.</li></ul>

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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

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

### **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz Güney'dir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney  
Sorumlu Denetçi, YMM  
İstanbul, 09 Mart 2026

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-46</b>

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2025</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2024</b>
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	29	112.860.601	285.570.209
Finansal Yatırımlar	27	900.547.855	376.290.798
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4-6	21.635.212	50.059.713
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	46.539.789	119.932.058
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	179.359	281.445
Stoklar	8	1.099.407.322	1.115.431.279
Peşin Ödenmiş Giderler	10	31.881.387	55.043.637
Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar	9	3.122.899	22.353.865
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	21.771.826	37.595.371
Diğer Dönen Varlıklar	16	8.923.407	234.857
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.246.869.657</b>	<b>2.062.793.232</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.246.869.657</b>	<b>2.062.793.232</b>
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.901.929	783.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	106.687.275	108.892.857
Maddi Duran Varlıklar	12	2.574.529.706	2.601.866.728
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	279.533	270.843
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	497.911.561	758.119.864
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>3.182.310.004</b>	<b>3.469.933.694</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.429.179.661</b>	<b>5.532.726.926</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2025</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2024</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	26	143.010	52.782
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4-6	7.579.368	8.589.623
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	55.791.955	51.083.490
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	22.639.911	21.529.476
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.027.319	7.011.629
Ertelenmiş Gelirler	10	23.612.265	64.709.778
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	26.037.488	--
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	5.043.606	6.601.677
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	979.334	3.469.983
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>147.854.256</b>	<b>163.048.438</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>147.854.256</b>	<b>163.048.438</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	45.082.591	41.078.395
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>45.082.591</b>	<b>41.078.395</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	17	110.000.000	110.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	17	2.707.674.192	2.707.674.192
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar	17	(54.569.879)	(46.216.554)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	238.152.930	214.764.347
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17	2.108.492.275	2.292.706.810
Net Dönem Karı/Zararı	25	126.493.296	49.671.298
<b>TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.236.242.814</b>	<b>5.328.600.093</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.236.242.814</b>	<b>5.328.600.093</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.429.179.661</b>	<b>5.532.726.926</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	18	1.834.124.057	1.707.404.565
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.280.482.849)	(1.251.862.020)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>553.641.208</b>	<b>455.542.545</b>
Pazarlama Giderleri (-)	19	(9.468.613)	(12.784.312)
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(181.180.870)	(167.194.130)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	59.945.821	48.075.662
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(29.608.078)	(23.469.337)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>393.329.468</b>	<b>300.170.428</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	377.556.730	368.271.465
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(8.067.758)	(8.270.683)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	5	(4.565.934)	(5.268.232)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>758.252.506</b>	<b>654.902.978</b>
Finansman Gideri	22	(374.099)	(220.642)
Parasal Kazanç/Kayıp	31	(407.445.934)	(612.925.220)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>350.432.473</b>	<b>41.757.116</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(223.939.177)</b>	<b>7.914.182</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	24	(139.871.338)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	24	(84.067.839)	7.914.182
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>126.493.296</b>	<b>49.671.298</b>
<b>DÖNEM NET KARI</b>		<b>126.493.296</b>	<b>49.671.298</b>
Hisse Başına Kazanç	25	1,150	0,452
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(8.353.325)</b>	<b>(16.679.300)</b>
-Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	23	(11.137.767)	(22.239.067)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	2.784.442	5.559.767
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>(8.353.325)</b>	<b>(16.679.300)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>		<b>118.139.971</b>	<b>32.991.998</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Azınlık Payları		--	--
Ana Ortaklık Payları		118.139.971	32.991.998

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
				Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>2.707.674.192</b>	<b>(29.537.254)</b>	<b>187.783.716</b>	<b>745.757.084</b>	<b>1.852.491.439</b>	<b>5.574.169.177</b>
Kar Payları						(278.561.082)		(278.561.082)
Transferler		--		--	26.980.631	1.825.510.808	(1.852.491.439)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	23-25	--		(16.679.300)	--	--	49.671.298	<b>32.991.998</b>
<b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>2.707.674.192</b>	<b>(46.216.554)</b>	<b>214.764.347</b>	<b>2.292.706.810</b>	<b>49.671.298</b>	<b>5.328.600.093</b>
<b>1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>2.707.674.192</b>	<b>(46.216.554)</b>	<b>214.764.347</b>	<b>2.292.706.810</b>	<b>49.671.298</b>	<b>5.328.600.093</b>
Kar Payları		--		--	--	(210.497.250)	--	(210.497.250)
Transferler		--		--	23.388.583	26.282.715	(49.671.298)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	23-25	--		(8.353.325)	--	--	126.493.296	<b>118.139.971</b>
<b>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>110.000.000</b>	<b>2.707.674.192</b>	<b>(54.569.879)</b>	<b>238.152.930</b>	<b>2.108.492.275</b>	<b>126.493.296</b>	<b>5.236.242.814</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>122.532.669</b>	<b>195.429.627</b>
Vergi öncesi net kar/ (zarar)		126.493.296	49.671.298
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>760.205.211</b>	<b>576.964.414</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	89.522.137	91.145.934
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	15-23	6.705.272	6.339.246
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	6	3.969.375	(473.322)
- Dava Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	14	--	1.103.074
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	24	223.939.177	(7.914.182)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	21	(1.822.166)	(39.213.469)
Parasal Kazanç/Kayıp		437.891.416	525.977.133
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(688.049.146)</b>	<b>(374.121.415)</b>
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	16.023.957	(4.140.310)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	4-6	24.455.126	(19.136.328)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	6	73.392.269	(74.034.816)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4-7-9	19.333.052	43.141.125
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	4.708.465	911.500
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	4	(1.010.255)	3.781.406
Finansal Yatırımlar	27	(675.270.972)	(379.459.689)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4-9	(2.542.381)	(3.130.866)
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		14.473.700	7.419.921
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	10	(41.097.513)	46.822.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(5.800.091)	109.890
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-7-8	(114.714.503)	3.594.737
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>198.649.361</b>	<b>252.514.297</b>
Ödenen Kıdem Tazminatları		(4.143.875)	(6.991.900)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	24	(71.972.817)	(50.092.770)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(58.166.057)</b>	<b>(79.597.688)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11-12-13-21	1.822.166	44.703.619
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11-12-13	(59.988.223)	(124.301.307)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(210.390.481)</b>	<b>(278.694.718)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	26	106.769	(133.636)
Ödenen Temettüleri		(210.497.250)	(278.561.082)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(146.023.869)</b>	<b>(162.862.779)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>28</b>	<b>285.570.209</b>	<b>654.298.276</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>		<b>(26.685.739)</b>	<b>(205.865.288)</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>28</b>	<b>112.860.601</b>	<b>285.570.209</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## **SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.**

### **31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### **NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Selçuklu Turizm ve İnşaat A.Ş. ("Şirket") (eski unvan:Seztur İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.) 2 Mayıs 1989 tarihinde 2265 Sicil numarası ile İstanbul'da kurulmuştur. 16 Haziran 2000 tarihinde Özak İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş. ile birleşerek bugünkü ünvanını almıştır. Şirket'in merkezi İstanbul'da bulunmakta olup kayıtlı adresi: Kuşbakışı Cad. No:37 34662 Altunizade, İstanbul'dur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 110.000.000 TL).

Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat, teknik danışmanlık ve turizm işletmeciliği olup, Karaman ve Antalya'da otelleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 171 kişi'dir (31 Aralık 2024: 182 Kişi).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar 09 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

#### **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, bu Kanuna tabi gerçek ve tüzel kişilerden TFRS'ye göre münferit ve konsolide finansal tablolarını düzenleyecek olanlar KGK tarafından "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" ile belirlenmiştir. Söz konusu Karar uyarınca; 660 sayılı KHK'da belirtilen kamu yararını ilgilendiren kuruluşların, 6102 sayılı Kanunun 397 nci maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu kararıyla bağımsız denetime tabi olanların ve aynı Kanunun 1534 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan şirketlerin münferit ve konsolide finansal tablolarını hazırlarken TFRS'leri uygulamaları gerekmektedir.

İşletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tabloları TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %211 olmuştur (31 Aralık 2024: %291).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981

#### *TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:*

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

#### *TMS 29 endekslleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir: (Devamı)*

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

#### **a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

##### **TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 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. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

**IFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar**

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 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.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

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

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

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

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

**2.5 Netleştirme / Mahsup**

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

**2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir. Finansal durum tablosundaki diğer kasa ve banka mevcudunun kayıtlı değeri, tahmini rayiç değeridir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### İlişkili Taraflar

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

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

- i. Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir
- iv. Üyesi olması durumunda

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

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

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### Finansal Varlıklar

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal Varlıklar (Devamı)**

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” kalemlerini içermektedir. 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 iskonto edilmiş ve TFRS 9 kapsamında şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

**Finansal Borçlar**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

**Ticari Alacaklar**

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşüldükten sonra taşınmaktadır.

Ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler etkin faiz oranı metoduyla reeskonta tabi tutularak indirgenmiş değerleri ile taşınır.

TFRS 9 kapsamında şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak ayrılır. Şirket, söz konusu finansal varlıkların beklenen kredi zararlarını hesaplamak için TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanmaktadır. Bu yöntem tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

**Ticari Borçlar**

Ticari borçlar, kayıtlı değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değeri ile muhasebeleştirilir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Vade Farkı Finansman Gelir/Giderleri

Vade farkı finansman gelir/giderleri vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenilen gelir/giderleri ifade eder. Bu çeşit gelir/giderler dönem içindeki vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderine dahil edilirler.

#### Stoklar

Stoklar net gerçekleşebilir değer veya maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, satış fiyatından stokların satışını gerçekleştirebilmek için gerekli tahmini satış maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir. Stoklar, vadeli alımlardan dolayı içerdiği finansman maliyetinden arındırılarak yansıtılmıştır.

#### Maddi Duran Varlıklar Ve İlgili Amortismanlar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri indirildikten sonraki tutarları üzerinden gösterilmektedir. Amortisman maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Buna göre varlıklar aşağıda belirtilen sürelerde itfa edilmektedir:

Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	5-15
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	3-50
Özel maliyetler	5

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

#### Maddi Olmayan Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ilk olarak maliyet bedelleri üzerinden ve takip eden dönemlerde maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermekte olan maddi olmayan duran varlıklar iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortisman tabi tutulmaktadır.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak ya da tedarikinde veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta işlem maliyetini de içeren maliyeti ile ölçülür. İlk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer veya maliyet yönteminden birine göre muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla amortisman tabi tutulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak belirlenmiştir. Mevcut yatırım amaçlı binaların tahmini ekonomik ömrü 50 yıldır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet yöntemiyle değerlemeyi tercih etmiştir.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

**Kiralama İşlemleri**

*Kiracı olarak*

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

*Kiralayan olarak*

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar zarar tablosuna yansıtılır.

**Borçlanma Maliyeti**

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Hazırlanan finansal tablolarda, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dönem sonuçlarına dayanılarak tahmin edilen Kurumlar Vergisi yükümlülüğü için karşılık ayrılmaktadır. Kurumlar Vergisi yükümlülüğü dönem sonucunun kanunen kabul edilmeyen giderler ve indirimler dikkate alınarak düzeltilmesinden sonra bulunan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla halihazırda yürürlükte olan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenen vergi varlıklarından artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir.

Cari dönem vergisi ve ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan öz sermaye hesap grubuyla ilişkilendirilir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri finansal tablolarda uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. İşe devam etme olasılığı %100 olarak hesaplanmıştır.

Finansal tablo tarihleri itibarıyla kullanılan temel aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz oranı	24,80%	24,90%
Enflasyon oranı	21,00%	21,05%

#### Emeklilik Planları

Şirket’in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

#### Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden parasal varlıkları raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükleri de raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli satış kurundan çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

#### Hasılat

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

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

#### Mal ve Hizmet Satışları

Gelir, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerlerini içerir. Hasılat, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

#### Faiz Geliri

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

#### Temettü Geliri

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Karşılıklar, Koşullu Borçlar Ve Koşullu Varlıklar**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni 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 gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamişsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır.

Koşullu yükümlülük, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve Şirket'in tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan veya geçmiş olaylardan kaynaklanan, ancak yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin bulunmaması; veya yükümlülük tutarının, yeterince güvenilir olarak ölçülememesi nedenleriyle finansal tablolara yansıtılmayan mevcut yükümlülüktür.

Koşulluvarlıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilecek olan varlıktır. Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, Şirket söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

**Pay Başına Kazanç**

İlişikteki kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

**Varlıkların Değer Düşüklüğü**

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Varlıkların taşıdıkları değer, paraya çevrilebilecek tutarı aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akımlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Tahminlerin Kullanılması

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır.

Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tesbit edilmektedir. Bu suretle tesbit edilen ortalama vade süreleri kullanılarak, etkin faiz oranları üzerinden döneme ait alış maliyetleri ile satış gelirleri net bugünkü değerlerine indirgenmekte ve vadeli alış ve satılardan kaynaklanan finansman payından arındırılmaktadır.

Vadeli alımlardan dolayı dönem sonlarında stokların içerdiği tahmini finansman payı ile ilgili vadesel bilgi, Şirket sisteminden temin edilerek stok alım vadesi bazında hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla alacak ve borç reeskontları için kullanılan iskonto oranı %37,96 - %42,67 aralığındadır (31 Aralık 2024: %46,62 - %52,97).

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir. Kıdem tazminatı hesaplamasında yıllar itibarıyla gönüllü işten ayrılan personel sayısı ortalama personel sayısına bölünerek iskonto oranı hesap edilmektedir. Gelecekte işten personel ayrılacağı varsayılarak hesaplanan kıdem yükü bu oran ile çarpılarak iskonto edilmektedir.

Şirket, vadesi geçen ve tahsilat güçlüğü yaşanabilecek alacakları için ilgili müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri, diğer faktörleri göz önüne alarak ve müşterinin kredi kalitesini değerlendirerek şüpheli alacak karşılığı kaydetmektedir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in iş faaliyetleri sağladığı hizmet ve ürünlerinin içeriğine bağlı olarak yönetilmekte ve organize edilmektedir. Şirket operasyonel olarak İnşaat ve otel işletmeciliği faaliyetlerini yurtiçinde yürütmektedir. Ayrıca Şirket'in varlık ve yükümlülükler olarak, hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu ve bu bilgilerin, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği kısımları bulunmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2025	İnşaat	Otelcilik	Toplam
Hasılat	919.595.032	914.529.025	1.834.124.057
Satışların Maliyeti (-)	(699.523.026)	(580.959.823)	(1.280.482.849)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>220.072.006</b>	<b>333.569.202</b>	<b>553.641.208</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(197.438)	(9.271.175)	(9.468.613)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(76.279.307)	(104.901.563)	(181.180.870)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15.185.693	44.760.128	59.945.821
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(282.884)	(29.325.194)	(29.608.078)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>158.498.070</b>	<b>234.831.398</b>	<b>393.329.468</b>
<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>	<b>İnşaat</b>	<b>Otelcilik</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	926.082.571	781.321.994	1.707.404.565
Satışların Maliyeti (-)	(745.728.214)	(506.133.806)	(1.251.862.020)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>180.354.357</b>	<b>275.188.188</b>	<b>455.542.545</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(324.699)	(12.459.613)	(12.784.312)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(68.645.711)	(98.548.419)	(167.194.130)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.004.770	43.070.892	48.075.662
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(115.150)	(23.354.187)	(23.469.337)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>116.273.567</b>	<b>183.896.861</b>	<b>300.170.428</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### a) Alacak/ Borç Bakiyeleri;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	15.540.735	37.148.783
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	543.966	10.944.593
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	5.235.804	1.409.713
Tez Trans Lojistik A.Ş.	12.522	18.893
Aksel Ecza Deposu Tic.A.Ş.	302.185	537.731
	<b>21.635.212</b>	<b>50.059.713</b>
	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Taş Yapı İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	5.786.411	6.224.106
Taşıyapı-Selçuklu Adi Ortaklığı	2.000.491	2.644.577
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	--	5.236
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(207.534)	(284.296)
	<b>7.579.368</b>	<b>8.589.623</b>

##### b) Alış / Satış Bakiyeleri;

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	1.035.177	207.687
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	99.788	--
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	2.201.778	2.009.275
Taşıyapı - Selçuklu Adi Ortaklığı	1.557.566	1.621.361
	<b>4.894.309</b>	<b>3.838.323</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2024</b>
<b>İlişkili taraflara satışlar</b>		
Selçuk Ecza Deposu Ticaret ve Sanayi A.Ş.	229.773.186	203.902.929
As Ecza Deposu Ticaret A.Ş.	50.945.682	9.595.650
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	12.290.195	49.449.322
Tez Trans Lojistik A.Ş.	18.589.791	4.207.705
Aksel Ecza Deposu Tic.A.Ş.	1.754.564	1.941.511
Ahmet ve Nezahat Keleşoğlu Vakfı	130.910.973	259.846.653
	<b>444.264.391</b>	<b>528.943.770</b>

İlişkili taraflardan alınan kefaletler Not 14'de açıklanmıştır

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ücret, Huzur Hakkı, Prim	59.683.118	56.947.838
	<b>59.683.118</b>	<b>56.947.838</b>

1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 tarihleri arasında yönetim kurulu üyelerine toplam brüt 1.425.000 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. Şirket Üst Düzey Yöneticilerine Şirket çalışanı olarak ifa ettikleri görevleri sebebiyle (Yönetim Kurulu Üyesi olması sebebiyle yaptıkları çalışmalar dışında) dönem içinde toplam brüt 55.570.082 TL maaş, ücret, prim, ikramiye ve sosyal haklar olarak ödenmiştir (2024: 40.488.428 TL).

TMS 29 kapsamında enflasyon düzeltmesi sebebiyle söz konusu tutarlar gelir gider tablosunda 59.683.118 TL olarak görülmektedir (2024: 56.947.838 TL).

#### NOT 5 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Taş Yapı - Selçuklu Adi Ortaklığı	50	70.770.879	50	70.770.879
Taş Yapı & Selçuklu Adi Ortaklığı Değer Düşüklüğü (-)		(70.770.879)		(70.770.879)
		--		--

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	5.378.627	55.785.838
Alınan çekler ve senetler	42.052.590	70.381.461
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	11.957.238	10.960.115
	<b>59.388.455</b>	<b>137.127.414</b>
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(891.428)	(6.235.241)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(11.957.238)	(10.960.115)
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>46.539.789</b>	<b>119.932.058</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	21.635.212	50.059.713
<b>Toplam ticari alacaklar</b>	<b>68.175.001</b>	<b>169.991.771</b>

Şüpheli alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Dönem başı bakiye</b>	10.960.115	16.405.356
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	5.385.023	181.929
Konusu kalmayan karşılıklar	(1.415.648)	(655.251)
Parasal Kazanç/Kayıp	(2.972.252)	(4.971.919)
	<b>11.957.238</b>	<b>10.960.115</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 40 gündür (31 Aralık 2024: 40 gün).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Not 14'de belirtilmiştir. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 27'de açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Satıcılar	57.319.619	52.775.265
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(1.527.664)	(1.691.775)
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar</b>	<b>55.791.955</b>	<b>51.083.490</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	7.579.368	8.589.623
<b>Toplam ticari borçlar</b>	<b>63.371.323</b>	<b>59.673.113</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen teminatlar	63.972	74.114
Diğer alacaklar	115.387	207.331
	<b>179.359</b>	<b>281.445</b>

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen teminatlar	2.901.929	783.402
	<b>2.901.929</b>	<b>783.402</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Alınan teminatlar	5.987.095	6.465.975
Diğer borçlar	40.224	545.654
	<b>6.027.319</b>	<b>7.011.629</b>

#### NOT 8 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlk madde ve malzeme	56.788.488	53.823.608
Mamul	116.451.222	84.291.696
Ticari mallar	926.167.612	977.315.975
	<b>1.099.407.322</b>	<b>1.115.431.279</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan hakediş bedelleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem sonu itibarıyla toplam faturalanan hakediş bedeli	105.548.493	174.366.028
Devam eden inşaat sözleşmeleriyle ilgili maliyetler (-)	(95.076.508)	(170.332.473)
	<b>10.471.985</b>	<b>4.033.555</b>
	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Tahakkuk ettirilen hakediş bedelleri (net)	3.122.899	22.353.865
	<b>3.122.899</b>	<b>22.353.865</b>

#### NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	28.424.009	52.533.882
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	2.633.948	1.838.462
Personel avansı	758.796	624.789
İş avansı	64.634	46.504
	<b>31.881.387</b>	<b>55.043.637</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar	12.111.016	55.891.919
Gelecek aylara ait gelirler	11.501.249	8.817.859
	<b>23.612.265</b>	<b>64.709.778</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024	İlaveler	31 Aralık 2025
<b>Maliyet</b>						
Arsa	119.557.630	--	--	119.557.630	--	119.557.630
Binalar	33.575.196	--	(9.688.363)	23.886.833	--	23.886.833
	<b>153.132.826</b>	<b>--</b>	<b>(9.688.363)</b>	<b>143.444.463</b>	<b>--</b>	<b>143.444.463</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>						
Binalar	36.430.939	2.318.879	(4.198.212)	34.551.606	2.205.582	36.757.188
	36.430.939	<b>2.318.879</b>	<b>(4.198.212)</b>	34.551.606	<b>2.205.582</b>	<b>36.757.188</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>116.701.887</b>			<b>108.892.857</b>		<b>106.687.275</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2025
<b>Maliyet</b>									
Arazi ve arsalar	531.533.977	26.332.774	--	--	557.866.751	--	--	--	557.866.751
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.782.974	--	--	--	123.782.974	--	--	--	123.782.974
Binalar	3.049.955.240	75.651.844	--	2.453.837	3.128.060.921	--	--	33.270.161	3.161.331.082
Taşıt araçları	35.446.509	5.448.980	(3.534.736)	--	37.360.753	3.123.948	(2.374.232)	--	38.110.469
Döşeme ve demirbaşlar	544.970.953	14.012.791	(442.134)	--	558.541.610	14.582.160	(1.135.387)	--	571.988.383
Yapılmakta olan yatırımlar	2.453.843	2.652.626	--	(2.453.837)	2.652.632	42.157.092	--	(33.270.161)	11.539.563
	<b>4.288.143.496</b>	<b>124.099.015</b>	<b>(3.976.870)</b>	--	<b>4.408.265.641</b>	<b>59.863.200</b>	<b>(3.509.619)</b>	--	<b>4.464.619.222</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>									
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	69.173.664	2.475.655	--	--	71.649.319	2.475.661	--	--	74.124.980
Binalar	1.180.813.341	61.524.865	--	--	1.242.338.206	62.853.503	--	--	1.305.191.709
Taşıt araçları	32.771.287	1.573.241	(3.534.736)	--	30.809.792	2.277.153	(2.374.232)	--	30.712.713
Döşeme ve demirbaşlar	438.909.870	23.133.860	(442.134)	--	461.601.596	19.593.905	(1.135.387)	--	480.060.114
	<b>1.721.668.162</b>	<b>88.707.621</b>	<b>(3.976.870)</b>	--	<b>1.806.398.913</b>	<b>87.200.222</b>	<b>(3.509.619)</b>	--	<b>1.890.089.516</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>2.566.475.334</b>				<b>2.601.866.728</b>				<b>2.574.529.706</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Aralık 2024	İlaveler	31 Aralık 2025
<b>Maliyet</b>					
Haklar	5.307.852	202.292	5.510.144	125.023	5.635.167
	<b>5.307.852</b>	<b>202.292</b>	<b>5.510.144</b>	<b>125.023</b>	<b>5.635.167</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>					
Haklar	5.119.867	119.434	5.239.301	116.333	5.355.634
	<b>5.119.867</b>	<b>119.434</b>	<b>5.239.301</b>	<b>116.333</b>	<b>5.355.634</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>187.985</b>		<b>270.843</b>		<b>279.533</b>

#### NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### 14.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>		
Dava karşılıkları (Not 14.2)	5.043.606	6.601.677
	<b>5.043.606</b>	<b>6.601.677</b>

Dava karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	6.601.677	8.131.354
İlaveler	--	1.103.074
Parasal kazanç/kayıp	(1.558.071)	(2.632.751)
	<b>5.043.606</b>	<b>6.601.677</b>

##### 14.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden 11.660.552 TL tutarında 55 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 60 adet 13.529.539 TL).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden 10.510.179 TL tutarında 25 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 30 adet ve 6.601.677 TL). Şirket ilgili davalara ilişkin olarak 5.043.606 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### 14.3. Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.787.812	9.887.846
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu tri'lerin toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen tri'lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu tri'lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.787.812</b>	<b>9.887.846</b>
<b>Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,19%</b>

<b>Verilen teminatın cinsi</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Teminat mektubu	148.128.825	203.572.769
	<b>148.128.825</b>	<b>203.572.769</b>

Şirket'in almış olduğu kredilerde Selçuk Ecza Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu kefaletler bulunmaktadır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### 15.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla satılmaya çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Ödenecek vergi borçları	16.846.942	16.925.621
Personele borçlar	1.465.392	174.413
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	4.327.577	4.429.442
	<b>22.639.911</b>	<b>21.529.476</b>

##### 15.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	45.082.591	41.078.395
	<b>45.082.591</b>	<b>41.078.395</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı genelde altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca grubun yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yıllık iskonto oranı (%)	%3,14	%3,18
Emeklilik olasılığı (%)	%100,00	%100,00

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### 15.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Dönem başı</b>	41.078.395	28.142.329
Ödemeler (-)	(4.143.875)	(6.991.900)
Faiz maliyeti	998.152	608.624
Cari dönem hizmet maliyeti	5.707.120	5.730.622
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	11.137.767	22.239.067
Parasal Kazanç/Kayıp	(9.694.968)	(8.650.347)
<b>Dönem sonu</b>	<b>45.082.591</b>	<b>41.078.395</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla aktüeryal hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Dönem başı</b>	(46.216.554)	(29.537.254)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(11.137.767)	(22.239.067)
Ertelenmiş vergi etkisi	2.784.442	5.559.767
<b>Dönem sonu</b>	<b>(54.569.879)</b>	<b>(46.216.554)</b>

#### NOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	8.455.123	--
Diğer	468.284	234.857
	<b>8.923.407</b>	<b>234.857</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergiler	979.334	3.469.983
	<b>979.334</b>	<b>3.469.983</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş Sermaye

Şirket'in esas sermayesi 110.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 110.000.000 TL). Çıkarılmış sermaye beheri 0,1 kuruş nominal değerde tamamı nama yazılı 11.000.000.000 (onbir milyar) adet adet paya bölünmüştür.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Selçuk Ecza Holding A.Ş.	27,88%	30.663.562,56	27,88%	30.663.562,56
Ahmet Keleşoğlu Mirasçıları	34,74%	38.218.691,26	34,74%	38.218.691,26
Nezahat Keleşoğlu Mirasçıları	37,38%	41.117.746,04	37,38%	41.117.746,04
M.Sonay Gürgen	0,00%	0,07	0,00%	0,07
Y. Nurdan Gürgen	0,00%	0,07	0,00%	0,07
	<b>100%</b>	<b>110.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>110.000.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.707.674.192		2.707.674.192
	<b>100%</b>	<b>2.817.674.192</b>	<b>100%</b>	<b>2.817.674.192</b>

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri 238.152.930 TL'dir (31 Aralık 2024: 214.764.347 TL).

##### Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in geçmiş yıl karı 2.108.492.275 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.292.706.810 TL).

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler veya Karlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu	(54.569.879)	(46.216.554)
	<b>(54.569.879)</b>	<b>(46.216.554)</b>

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

##### Kar Dağıtımı

Kar dağıtımları esas sözleşme hükümlerine göre yapılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre her pay sahibi, pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılan net dönem karına payı oranında katılma hakkına sahiptir.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 18 – HASILAT

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Hasılat</b>		
Yurtiçi satışlar	1.851.112.850	1.718.315.484
Diğer satışlar	1.380.019	--
<b>Brüt satışlar</b>	<b>1.852.492.869</b>	<b>1.718.315.484</b>
Satıştan iadeler (-)	(1.871.106)	(1.405.695)
Satıştan indirimler (-)	(16.497.706)	(9.505.224)
<b>Net satışlar</b>	<b>1.834.124.057</b>	<b>1.707.404.565</b>
	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Satışların maliyeti</b>		
Satılan mamul maliyeti	608.101.375	586.839.380
Satılan ticari mal maliyeti	73.956.973	81.784.558
Personel giderleri	226.327.415	210.097.025
Bakım onarım giderleri	15.475.386	14.757.542
Yiyecek -içecek giderleri	179.485.109	183.614.833
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	65.372.855	54.446.527
Amortisman giderleri	73.127.232	74.453.650
Diğer giderler	38.636.504	45.868.505
	<b>1.280.482.849</b>	<b>1.251.862.020</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	112.205.477	111.142.821
Bakım onarım giderleri	337.167	388.158
Seyahat giderleri	125.626	196.325
Kira giderleri	5.952.867	4.707.550
Vergi resim ve harçlar	23.241.556	15.133.873
Araç giderleri	2.155.723	2.524.263
Danışmanlık giderleri	1.085.751	845.278
Sigorta giderleri	14.585.092	10.230.479
Amortisman ve itfa payı giderleri	16.394.905	16.692.284
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.472.009	1.147.767
Bağış ve yardımlar	43.749	273.330
Diğer giderler	3.580.948	3.912.002
	<b>181.180.870</b>	<b>167.194.130</b>

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>		
Personel giderleri	4.488.076	4.950.933
İlan ve reklam giderleri	431.912	3.978.443
Fuar ve seyahat giderleri	4.548.625	3.854.936
	<b>9.468.613</b>	<b>12.784.312</b>

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Amortisman ve itfa payı giderleri</b>		
Üretim maliyetine verilen	73.127.232	74.453.650
Genel yönetim gideri	16.394.905	16.692.284
	<b>89.522.137</b>	<b>91.145.934</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Personel giderleri</b>		
Üretim maliyetine verilen	226.327.415	210.097.025
Genel yönetim gideri	112.205.477	111.142.821
Pazarlama gideri	4.488.076	4.950.933
	<b>343.020.968</b>	<b>326.190.779</b>

#### NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Kur farkı gelirleri	42.077.779	28.604.887
Teşvik ve hizmet gelirleri	14.110.899	13.700.439
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	1.415.648	655.251
Diğer gelirler	2.341.495	5.115.085
	<b>59.945.821</b>	<b>48.075.662</b>

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Kur farkı giderleri	21.415.169	19.843.176
Dava karşılık gideri (Not 14)	--	1.103.074
Şüpheli alacak karşılığı (Not 6)	5.385.023	181.929
Diğer giderler	2.807.886	2.341.158
	<b>29.608.078</b>	<b>23.469.337</b>

#### NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Kira gelirleri	90.928.095	79.080.779
Sabit kıymet satış kazançları	1.822.166	39.213.469
Faiz gelirleri	21.495.624	233.406.932
Menkul kıymet satış kazançları	263.310.845	16.570.285
	<b>377.556.730</b>	<b>368.271.465</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>		
Kira giderleri	8.067.758	8.270.683
	<b>8.067.758</b>	<b>8.270.683</b>

#### NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Finansman giderleri</b>		
Faiz giderleri	374.099	220.642
	<b>374.099</b>	<b>220.642</b>

#### NOT 23 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	1 Ocak -31 Aralık 2025	1 Ocak -31 Aralık 2024
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
Aktüeryal kazanç/(kayıplar)	(11.137.767)	(22.239.067)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Not 24)	2.784.442	5.559.767
	<b>(8.353.325)</b>	<b>(16.679.300)</b>

#### NOT 24 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

##### Kurumlar Vergisi

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

15 Temmuz 2023 tarihli resmî gazete yayımlanan, "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun(7456 Sayılı Kanun)" ile, kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup yeni oran 2023 yılı 3. Geçici vergi döneminden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir (2023 yılında %25, 2022 yılında ise 23% olarak uygulanmıştır).

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7352 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolara uygulanacak, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 24 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı 31 Aralık 2025 dönemi geçici vergi oranı % 25'tir (2024: % 25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Asgari kurumlar vergisi, genel kurallar çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisinin indirim ve 7524 Sayılı Kanun'da belirtilen istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olmaması esasına dayanmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Cari vergi yükümlülüğü</b>		
Kurumlar vergisi karşılığı	139.871.338	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(113.833.850)	--
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>26.037.488</b>	<b>--</b>

1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
<b>Vergi gideri/(geliri)</b>		
Cari kurumlar vergisi	(139.871.338)	--
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	(84.067.839)	7.914.182
	<b>(223.939.177)</b>	<b>7.914.182</b>

Şirket'in 21.771.826 TL tutarında peşin ödenen vergi ve fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 37.595.371 TL).

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 24 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

##### Ertelenmiş Vergiler

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

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	961.891.477	1.287.784.964	240.472.869	321.946.241
Kıdem tazminatı karşılığı	45.082.591	41.078.395	11.270.648	10.269.599
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	891.428	6.235.241	222.857	1.558.810
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(1.735.198)	(1.976.071)	(433.800)	(494.018)
İnşaat maliyetlerine ilişkin düzeltmeleri	(7.349.086)	18.320.311	(1.837.272)	4.580.078
Şüpheli alacak karşılığı	296.301	2.102.554	74.075	525.639
Dava Karşılığı	5.043.606	6.601.677	1.260.902	1.650.419
Stoklara ilişkin düzeltmeler	986.771.928	1.672.332.385	246.692.982	418.083.096
Diğer Düzeltmeler	753.201	--	188.300	--
Ertelenen vergi varlıkları			500.182.633	758.613.882
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(2.271.072)	(494.018)
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri, Net</b>			<b>497.911.561</b>	<b>758.119.864</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 24 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

#### Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	758.119.864	1.075.112.325
Özkaynağa yansıtılan	2.784.442	5.559.767
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(84.067.839)	7.914.182
Parasal Kazanç/Kayıp	(178.924.906)	(330.466.410)
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>497.911.561</b>	<b>758.119.864</b>

Şirket her finansal tablo tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığını gözden geçirmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenen vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

<b>Vergi mutabakatı</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
<b>Vergi karşılığı öncesi dönem karı</b>	<b>350.432.473</b>	<b>41.757.116</b>
Geçerli olan yasal kurumlar vergisi oranıyla hesaplanan vergi	87.608.118	10.439.279
Vergi matrahından indirilemeyen giderlerin etkisi (KKEG)	1.200.565	--
Enflasyon ve diğer düzeltmelerin etkisi	135.130.494	(18.353.461)
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>223.939.177</b>	<b>(7.914.182)</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın(kayıbın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	126.493.296	49.671.298
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	11.000.000.000	11.000.000.000
<b>Tam TL cinsinden yüz pay başına kazanç</b>	<b>1,150</b>	<b>0,452</b>

#### NOT 26 – BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri- TL (*)	143.010	52.782
	143.010	52.782

(\*) Kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

#### NOT 27 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zararda muhasebeleştirilen finansal varlıklar (*)	900.547.855	376.290.798
	<b>900.547.855</b>	<b>376.290.798</b>

(\*) Çeşitli yatırım fonlarından oluşmaktadır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	<b>69.066.429</b>	<b>179.359</b>	<b>108.337.488</b>	<b>28.424.009</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	69.066.429	179.359	108.337.488	28.424.009
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b>	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	11.957.238	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(11.957.238)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

(1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	<b>176.227.012</b>	<b>281.445</b>	<b>283.116.311</b>	<b>52.533.882</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	176.227.012	281.445	283.116.311	52.533.882
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b>	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	10.960.115	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(10.960.115)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

(1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

### Cari dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	1-2 yıl arası (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>69.541.652</b>	<b>71.276.850</b>	<b>71.276.850</b>	--	--	--
Banka kredileri	143.010	143.010	143.010	--	--	--
Ticari Borçlar	63.371.323	65.106.521	65.106.521	--	--	--
Diğer Borçlar	6.027.319	6.027.319	6.027.319	--	--	--

### Önceki dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-6 ay arası (II)	6-12 ay arası (III)	1-2 yıl arası (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>66.737.524</b>	<b>68.713.595</b>	<b>68.713.595</b>	--	--	--
Banka kredileri	52.782	52.782	52.782	--	--	--
Ticari Borçlar	59.673.113	61.649.184	61.649.184	--	--	--
Diğer Borçlar	7.011.629	7.011.629	7.011.629	--	--	--

### Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

### Faiz Oranı Riski

Şirket faize duyarlı finansal aracı olmadığı için faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Piyasa Riski (Devamı)

#### Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2025	TL Karşılığı	ABD Doları (TL karşılığı)	Euro (TL karşılığı)	İngiliz Sterlini (TL karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri	1.964.911	1.964.911	--	--
Ticari alacaklar	31.017.258	21.431.150	9.586.108	--
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>32.982.169</b>	<b>23.396.061</b>	<b>9.586.108</b>	<b>--</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>32.982.169</b>	<b>23.396.061</b>	<b>9.586.108</b>	<b>--</b>
Ticari borçlar	5.786.411	5.786.411	--	--
Alınan avanslar ve teminatlar	4.493.241	4.372.153	121.088	--
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>10.279.652</b>	<b>10.158.564</b>	<b>121.088</b>	<b>--</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>10.279.652</b>	<b>10.158.564</b>	<b>121.088</b>	<b>--</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>22.702.517</b>	<b>13.237.497</b>	<b>9.465.020</b>	<b>--</b>
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık Pozisyonu</b>	<b>22.702.517</b>	<b>13.237.497</b>	<b>9.465.020</b>	<b>--</b>
31 Aralık 2024	TL Karşılığı	ABD Doları (TL karşılığı)	Euro (TL karşılığı)	İngiliz Sterlini (TL karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri	28.374.437	3.229.502	24.425.060	719.875
Ticari alacaklar	51.503.660	--	51.503.660	--
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>79.878.097</b>	<b>3.229.502</b>	<b>75.928.720</b>	<b>719.875</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>79.878.097</b>	<b>3.229.502</b>	<b>75.928.720</b>	<b>719.875</b>
Ticari borçlar	6.644.408	6.412.212	232.196	--
Alınan avanslar ve teminatlar	58.531.474	4.310.844	54.220.630	--
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>65.175.882</b>	<b>10.723.056</b>	<b>54.452.826</b>	<b>--</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>65.175.882</b>	<b>10.723.056</b>	<b>54.452.826</b>	<b>--</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>14.702.215</b>	<b>-7.493.554</b>	<b>21.475.894</b>	<b>719.875</b>
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık Pozisyonu</b>	<b>14.702.215</b>	<b>-7.493.554</b>	<b>21.475.894</b>	<b>719.875</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Piyasa Riski (Devamı)

#### Duyarlılık Analizi

Finansal tablolar, diğer değişkenler sabit kalsaydı, kurdaki değişikliklerden aşağıdaki şekilde etkilenecekti.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Değer kazanması	Değer Kaybetmesi	Değer Kazanması	Değer kaybetmesi
<i>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</i>				
Avro net etki	946.502	(946.502)	2.147.589	(2.147.589)
<i>Dolar kurunun %10 değişmesi halinde</i>				
Dolar net etki	1.323.750	(1.323.750)	(749.355)	749.355
<i>İngiliz Sterlin kurunun %10 değişmesi halinde</i>				
İngiliz sterlini net etki	--	--	71.988	(71.988)
	<b>2.270.252</b>	<b>(2.270.252)</b>	<b>1.470.222</b>	<b>(1.470.222)</b>

### Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	192.936.847	204.126.833
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(112.860.601)	(285.570.209)
<b>Net borç</b>	<b>80.076.246</b>	<b>(81.443.376)</b>
Toplam özsermaye	5.236.242.814	5.328.600.093
Toplam sermaye	5.316.319.060	5.247.156.717
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,02</b>	<b>(0,02)</b>

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 29 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

##### Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
Kasa	47.914	23.095
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	60.331.893	29.367.486
- Vadeli mevduat	48.005.595	253.748.825
Diğer hazır değerler	4.475.199	2.430.803
	<b>112.860.601</b>	<b>285.570.209</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı %38,60'dır (31 Aralık 2024: Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı %43,50-%50,00 arasındadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların vadesi 2 gündür (31 Aralık 2024: 2-40 günler arasında).

#### NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

##### Finansal Varlıklar

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

##### Finansal Yükümlülükler

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

## SELÇUKLU TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 31 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>(348.292.845)</b>	<b>(496.326.532)</b>
Stoklar	231.204.939	334.015.715
Peşin Ödenmiş Giderler/Gelirler	(1.939.407)	284.945
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	25.699.952	35.871.466
Maddi Duran Varlıklar	620.779.410	797.268.899
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	75.209	109.308
Sermaye Düzeltme Farkları	(665.003.141)	(866.089.858)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	10.907.632	9.079.117
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(54.408.744)	(62.514.917)
Geçmiş Yıllar Karları	(515.608.695)	(744.351.207)
<b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>(59.153.089)</b>	<b>(116.598.688)</b>
Hasılat	(95.710.279)	(148.336.881)
Satışların Maliyeti (-)	58.045.968	54.813.894
Genel Yönetim Giderleri (-)	12.173.477	14.477.197
Pazarlama Giderleri (-)	824.790	1.236.228
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.755.440)	(7.065.071)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	4.254.221	3.218.306
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(33.207.919)	(35.966.794)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	759.146	999.817
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	429.637	--
Finansman Giderleri (-)	33.310	24.616
<b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b>	<b>(407.445.934)</b>	<b>(612.925.220)</b>

#### NOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### NOT 33 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 250.000 TL (31 Aralık 2024: 261.784 TL) tutarındadır.

2) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

#### NOT 34 – DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.