VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları, Dipnotları ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU **1**
KAR VEYA ZARAR TABLOSU **2**
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU **3**
NAKİT AKIŞ TABLOSU **4**
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI **5-39**

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak 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 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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 ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Detaylı açıklamaların yer aldığı 2.9 ve 17. No'lu dipnotlara dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) 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.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2024 tarihi itibariyle stoklar Şirket'in toplam varlıklarının %67'sini oluşturmakta olup toplam değeri 3.683.981.469 TL'dir. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.9' da stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 8'de yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, inşaatı stoklarının değerlenmesi, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Stok değerlemesinin 2.9 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır. - Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. -Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır. - Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %6'sini oluşturmakta olup toplam değeri 324.878.000 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin 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, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

-Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

-Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

-Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz.

- Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3) 3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

20 Şubat 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International

Harun AKTAŞ
Sorumlu Denetçi, YMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	**Dipnot**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Dönen Varlıklar		**5.154.865.449**	**1.870.016.909**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.965.389	454.643.234
Ticari Alacaklar	6	12.742.092	15.036.787
Diğer Alacaklar	7	4.999.700	1.481.771
Stoklar	8	3.683.981.469	397.853.322
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.383.069.314	958.727.070
Diğer Dönen Varlıklar	15	66.107.485	42.274.725
Duran Varlıklar		**326.476.670**	**3.563.964.728**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	324.878.000	3.561.066.302
Maddi Duran Varlıklar	11	1.598.670	2.898.426
Toplam Varlıklar		**5.481.342.119**	**5.433.981.637**

KAYNAKLAR	**Dipnot**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**287.492.445**	**130.479.908**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	144.721.618	-
Ticari Borçlar	6	1.229.888	2.740.940
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.057.047	362.009
Ertelenmiş Gelirler	9	116.220.844	114.912.345
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	660.915	831.708
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*660.915*	*831.708*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	23.602.133	11.632.906
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.129.059.668**	**93.398.030**
Ertelenmiş Gelirler	9	-	93.307.274
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	151.063	90.756
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*151.063*	*90.756*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.128.908.605	-
Özkaynaklar	16	**4.064.790.006**	**5.210.103.699**
Ödenmiş Sermaye		820.000.000	205.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		514.651.143	1.217.137.296
Sermaye Düzeltme Farkları		423.064.765	348.453.533
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		95.562	104.588
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		*95.562*	*104.588*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		635.903	*196.436*
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.730.918.772	2.607.238.487
Net Dönem Karı / Zararı		(424.576.139)	831.973.359
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		**5.481.342.119**	**5.433.981.637**

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Hasılat	18	254.081.573	-
Satışların Maliyeti (-)	18	(215.237.591)	-
Brüt Kar (Zarar)		**38.843.982**	**-**
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(29.550.705)	(12.754.117)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	340.052	385.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(4.109.190)	(2.363.174)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		**5.524.139**	**(14.731.985)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	121.503.376	178.061.194
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(31.304.765)	(12.517.625)
Faaliyet Karı/(Zararı)		**95.722.750**	**150.811.584**
Finansman Gelirleri	24	66.924.343	48.169.430
Finansman Giderleri (-)	24	(804.858)	(461)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(165.404.331)	239.301.400
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**(3.562.096)**	**438.281.953**
Vergi Gelir/(Gideri)	**17**	**(421.014.043)**	**393.691.406**
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		(421.014.043)	393.691.406
Dönem Net Karı (Zararı)		**(424.576.139)**	**831.973.359**
Pay Başına Kazanç (TL)	25	**(0,52)**	**1,01**

DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Dönem Net Karı (Zararı)	**(424.576.139)**	**831.973.359**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**(9.026)**	**27.811**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	31.929	27.811
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri	(40.955)	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	**(9.026)**	**27.811**
Toplam Kapsamlı Gelir	**(424.585.165)**	**832.001.170**

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe tablolarda 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2023	**150.000.000**	**319.039.030**	**-**	**-**	**76.777**	**196.436**	**2.411.991.896**	**195.246.591**	**3.076.550.730**
Transferler	-	-	-	-	-	-	195.246.591	(195.246.591)	-
Sermaye Arttırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	55.000.000	29.414.503	1.217.137.296	-	-	-	-	-	1.301.551.799
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	27.811	-	-	831.973.359	832.001.170
31 Aralık 2023	**205.000.000**	**348.453.533**	1.217.137.296	**-**	**104.588**	**196.436**	**2.607.238.487**	**831.973.359**	**5.210.103.699**
01 Ocak 2024	**205.000.000**	**348.453.533**	**1.217.137.296**	**-**	**104.588**	**196.436**	**2.607.238.487**	**831.973.359**	**5.210.103.699**
Transferler	-	-	-	-	-	439.467	831.533.892	(831.973.359)	-
Sermaye Artırımı	615.000.000	74.611.232	(689.611.232)	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	(12.874.921)	-	-	-	-	-	(12.874.921)
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 2.9)							(707.853.607)		
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(9.026)	-	-	(424.576.139)	(424.585.165)
31 Aralık 2024	**820.000.000**	**423.064.765**	**514.651.143**	**-**	**95.562**	**635.903**	**2.730.918.772**	**(424.576.139)**	**4.064.790.006**

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

	Notlar	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		**(729.384.873)**	**(866.333.602)**
Dönem Kârı (Zararı)		**(424.576.139)**	**831.973.359**
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		**261.567.397**	**(859.769.267)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	1.251.409	1.761.599
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12-13	204.987	635.625
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(132.217.621)	(53.345.671)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	(14.463.641)	(158.533.289)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	421.014.043	(393.691.406)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	(2.157.868)	(1.508.542)
Parasal Kayıp Kazanç İle İlgili Düzeltmeler		(12.063.912)	(255.087.583)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(566.376.131)**	**(838.537.694)**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	1.671.880	(15.071.525)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(3.517.929)	(1.111.434)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	(35.476.204)	(37.377.403)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(720.222.595)	731.693
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(1.544.364)	(41.297.079)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	695.038	75.429
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	284.016.818	(830.134.466)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	(91.998.775)	85.647.091
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(729.384.873)**	**(866.333.602)**
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**141.256.892**	**15.163.698**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	2.231.796	1.567.327
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(25.581)	(117.789)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	(39.957.009)
Alınan Faiz		139.050.677	53.671.169
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**137.450.136**	**1.301.551.338**
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	-	1.301.551.799
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkayağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(12.874.921)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	176.956.255	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(25.826.340)	-
Ödenen Faiz		(804.858)	(461)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		**(450.677.845)**	**450.381.434**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		**(450.677.845)**	**450.381.434**
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	**454.643.234**	**4.261.800**
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	**3.965.389**	**454.643.234**

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Vera Grup" veya "Şirket"), 13 Ağustos 2018 tarihinde anonim şirket olarak Ankara, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in unvanı 08 Mayıs 2023 tarihli 10826 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlandığı üzere Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen kayıtlı sermaye sistemine geçmiş ve halka arz süreci devam eden sermaye piyasası kurumu niteliğinde anonim ortaklıktır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2023: 10).

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir;

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 9A Çankaya / Ankara, Türkiye.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Fırat Holding A.Ş.	460.000.000	-
Emre Fırat	46.610.246	75.520.000
Sevda Fırat	45.400.000	75.000.000
Halka açık kısım	267.989.754	54.480.000
Sermaye	**820.000.000**	**205.000.000**
Sermaye düzeltme farkları	**423.064.765**	**348.453.533**
Toplam	**1.243.064.765**	**553.453.533**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 820.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 205.000.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 205.000.000 adet).

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından 20.02.2025 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

2.2. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.3. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL (Türk Lirası) cinsinden ifade edilmiştir.

2.3.1. Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir.

Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
31.12.2024	2.684,55	1,000
31.12.2023	1.859,38	1,444

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

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

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.5. 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.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda Diğer Dönen Varlıklarda içerisinde yer alan taşeronlara verilen sipariş avansları 31.12.2024 tarihli finansal tablolarda geriye dönük olarak Peşin Ödenmiş Giderler içerisinde sınıflandırılmıştır. Sınıflandırmanın Dönem Net Kar/(Zararı)'ına etkisi bulunmamaktadır.

31.12.2023 tarihli finansal tablolarda Finansman Giderleri içerisinde yer alan menkul kıymet satış zararları 31.12.2024 tarihli finansal tablolarda geriye dönük olarak Yatırım Faaliyetlerinden Giderler içerisinde sınıflandırılmıştır. Sınıflandırmanın Dönem Net Kar/(Zararı)'ına etkisi bulunmamaktadır.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.
Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

Takas Edilebilirliğin Ortadan Kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK 9 Nisan 2024 tarihinde TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan TFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. TMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

TFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

TFRS 18, kâr veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet kârı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

TFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir;

-Kamuya hesap verebilirliğinin olmaması,

-Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu Özelliğe Sahip Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetişim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir;

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilişkili olmayan ve

- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

Elektronik Ödemelerle Mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakmasına izin vermektedir;

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması,

- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması ve

- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer Değişiklikler

Sözleşmeye Bağlı Araçlar (CLI'ler) ve Rücu Edilemeyen Özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirde (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.7. 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.

2.8. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlenirler. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlenirler. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırabilmektedir. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul Satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

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

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer yöntemi ile raporlanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alım gücüne göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismana tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Varlığın Türü	**Amortisman Oranı**
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerleme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerleme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerleme değer artışı, aynı varlığın daha önce kâr ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerleme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerleme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirde bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerleme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerleme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlenirler.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Varlık Türü	**Amortisman Oranı**
Bilgisayar Programları	%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespitin yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilebilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerleme dönemlerinde nasıl değerleneceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum;

a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile

b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler). Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek özkaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kâr zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kâr ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleşmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise banka kredi faiz oranlarının ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kâr/(Zarar) Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

-Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari döneme ait vergi karşılığı ile ertelenmiş vergi gelir veya giderinin toplamından oluşur.

Cari Döneme Ait Vergiler

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişlikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişiklilere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile).

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Netleştirme

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.

Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net dönem kârının ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan cari dönemdeki hisse senetlerinin sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına geçmiş yıllar kârlarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

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

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.10. Muhasebe Politikalarının Uygulanmasında Kullanılan Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımlar

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

a) Karşılıklar

Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.11. Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan III 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanı, ticari işlemlerinin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirket'in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Kasa	5.043	3.864
Bankalar	3.960.346	435.184.100
-Vadesiz mevduat	*460.346*	*297.391*
-Vadeli mevduat	*3.500.000*	*434.886.709*
Diğer hazır değerler	-	19.455.270
Toplam	**3.965.389**	**454.643.234**

Şirket'in cari dönemde nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsindendir (31 Aralık 2023: Tamamı TL).

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirketin kredi kartı ve kredi borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Banka kredileri	144.721.618	-
Toplam	**144.721.618**	**-**

Kredilerin döviz cinsine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
TL kredi	144.721.618	-
Toplam	**144.721.618**	-

Kredilerin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
0- 3 ay	72.718.467	-
3- 12 ay	72.003.151	-
Toplam	**144.721.618**	**-**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Ticari alacaklar	11.169.645	9.977.436
- Diğer taraflardan	*11.169.645*	*9.977.436*
Alacak senetleri	2.230.000	5.094.089
- Diğer taraflardan	*2.230.000*	*5.094.089*
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(657.553)	(34.738)
Toplam	**12.742.092**	**15.036.787**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Ticari borçlar	1.289.465	2.818.317
- Diğer taraflara	*1.289.465*	*2.818.317*
Diğer ticari borçlar	-	15.512
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(59.577)	(92.889)
Toplam	**1.229.888**	**2.740.940**

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Verilen depozito ve teminatlar	11.837	17.090
Diğer çeşitli alacaklar	53.952	149.392
Vergi dairesinden alacaklar	4.933.911	1.315.289
Toplam	**4.999.700**	**1.481.771**

8. STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla itibarıyla stoklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Geliştirmesi devam eden konut projeleri- Konsept Vera (*)	433.329.517	397.853.322
Geliştirmesi devam eden ticari alanlar projeleri- Konsept Vera (*)	3.250.651.952	-
Toplam	**3.683.981.469**	**397.853.322**

(*) Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli toplam 216 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok toplam 84 adet ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta olup, diğer bloklar ise 132 toplam adet konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam inşaat alanı 62.807 m2'dir (31 Aralık 2023:62.807 m2).

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesinde kalan 170 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan kalan 170 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkân ve işyerlerinden, 86 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli (dükkân ve işyerlerini) ve konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: Şirket, ticari nitelikli dükkân ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesinde konut nitelikli 3 adet bağımsız bölüm için 99.408.012 TL tutarında, ticari nitelikli bölümler için 16.812.835 TL tutarında avans almıştır. Detaylar Not -9'da yer almaktadır

(*) Şirket 08.08.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında Konsept Vera Projesi yer alan 84 adet ticari nitelikte bağımsız bölümün (AVM kısmının tamamının) 3.750.000.000 + KDV karşılığında vadeli olarak S.S. Ortak Yatırım Gayrimenkul İşletme Kooperatifi'ne satılmasına yönelik iletilen teklifin kabul edilmesine karar verilmiştir.Satışa ilişkin olarak düzenlenecek sözleşme şartlarına ilişkin müzakereler devam etmekte olup söz konusu satış kapsamında bu aşamada herhangi bir tapu devri söz konusu değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Konsept Vera Projesi üzerinde inşaat işleri üzerinde 500.000.000 TL tutarında "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" bulunmaktadır (31 Aralık 2023:500.000.000 TL).

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen avanslar- Konsept Vera Projesi	-	601.558.114
Verilen avanslar- Gölbaşı Projesi	662.638.525	356.960.762
Arsa alım avansları- İstanbul (*)	719.185.248	-
Diğer	1.245.541	208.194
Toplam	**1.383.069.314**	**958.727.070**

(*) Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2796 ada 366 parsel 26.958,33 m^2 arsaya ilişkin yaptığı avans ödemesinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan avanslar- Konsept Vera-ofis	64.400.892	79.905.228
Alınan avanslar- Konsept Vera-daire	35.007.117	35.007.117
Alınan avanslar- Konsept Vera-avm	16.812.835	-
Toplam	**116.220.844**	**114.912.345**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-A1 blok	-	17.325.338
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-A2 blok	-	6.979.678
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-B1 blok	-	34.731.494
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-B2 blok	-	7.256.326
Gelecek yıllara ait gelirler- Konsept Vera-C blok	-	27.014.438
Toplam	**-**	**93.307.274**

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Ankara- Gölbaşı Arsası	324.878.000	310.414.358
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller-Elazığ Konsept Vera (*)	-	3.250.651.944
Toplam	**324.878.000**	**3.561.066.302**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2024
Ankara- Gölbaşı Arsası	310.414.358	-	-	14.463.642	324.878.000
Elâzığ-Konsept Vera Projesi	3.250.651.944	-	(3.250.651.944)	-	-
Toplam	**3.561.066.302**	**-**	**(3.250.651.944)**	**14.463.642**	**324.878.000**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Giriş	Transfer	Yeniden Değerleme Farkları	31.12.2023
Ankara- Gölbaşı Arsası	261.686.826	-	-	48.727.532	310.414.358
Elâzığ-Konsept Vera Projesi	3.100.889.198	39.956.989	-	109.805.757	3.250.651.944
Toplam	**3.362.576.024**	**39.956.989**	**-**	**158.533.289**	**3.561.066.302**

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Şirket 08.08.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında Konsept Vera Projesi yer alan 84 adet ticari nitelikte bağımsız bölümün (AVM kısmının tamamının) 3.750.000.000 + KDV karşılığında vadeli olarak S.S.Ortak Yatırım Gayrimenkul İşletme Kooperatifi'ne satılmasına yönelik iletilen teklif kabul edilmiştir. Satışa konu olacak gayrimenkullere ilişkin olarak Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 08.08.2024 tarihli değerleme raporuna göre değeri 2.828.250.000 TL'dir. Bu nedenle ticari nitelikteki varlıklar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır. (31 Aralık 2023: Konsept Vera Projesi konut ve ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam inşaat alanı 62.807 m2'dir).

Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geliştirmekte olduğu Konsept Vera Projesi 170 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje'de yer alan 170 adet bağımsız bölümün 84'ü ticari nitelikte olan dükkân ve işyerlerinden, 86 adet bağımsız bölüm ise satılabilir konut alanlarından oluşmaktadır. Şirket, ticari nitelikli (dükkân ve işyerlerini) ve konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir (31 Aralık 2023: Şirket, ticari nitelikli dükkân ve işyerlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerde; konut nitelikli bağımsız bölümleri stoklarda takip etmektedir).

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Maliyet Değeri				
Taşıtlar	7.078.778	-	(2.305.724)	**4.773.054**
Demirbaşlar	1.709.825	25.581	-	**1.735.406**
Toplam	**8.788.603**	**25.581**	**(2.305.724)**	**6.508.460**
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	(4.551.613)	(1.081.737)	2.231.796	**(3.401.554)**
Demirbaşlar	(1.338.564)	(169.672)	-	**(1.508.236)**
Toplam	**(5.890.177)**	**(1.251.409)**	**2.231.796**	**(4.909.790)**
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	**2.898.426**	**(1.225.828)**	**(73.928)**	**1.598.670**

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Maliyet Değeri				
Taşıtlar	7.749.084	-	(670.306)	**7.078.778**
Demirbaşlar	1.592.036	117.789	-	**1.709.825**
Toplam	**9.341.120**	**117.789**	**(670.306)**	**8.788.603**
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	(3.760.188)	(1.402.968)	611.543	**(4.551.613)**
Demirbaşlar	(979.933)	(358.631)	-	**(1.338.564)**
Toplam	**(4.740.121)**	**(1.761.599)**	**611.543**	**(5.890.177)**
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	**4.600.999**	**(1.643.810)**	**(58.763)**	**2.898.426**

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	368.297	282.282
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	688.750	79.727
Toplam	**1.057.047**	**362.009**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar aşağıdaki gibidir;

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %50 enflasyon ve %45 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 41 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

	31.12.2024	**31.12.2023**
Kıdem tazminatı karşılığı	151.063	90.756
Toplam	**151.063**	**90.756**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 **31.12.2024**	**1.01.2023** **31.12.2023**
Açılış bakiyesi	90.756	18.585
Hizmet maliyeti	98.130	113.781
Faiz maliyeti	22.001	461
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)	(31.928)	(34.765)
Parasal kayıp/kazanç	(27.896)	(7.306)
Kapanış bakiyesi	**151.063**	**90.756**

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla karşılıklar aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış dört adet dava mevcuttur. Davalardan bir tanesi kira alacağına ilişkin, iki tanesi işçilik alacağına, biri ise ticari alacak davasıdır. Bu davalara ilişkin 660.915 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

	31.12.2024	**31.12.2023**
Dava karşılığı	660.915	831.708
Toplam	**660.915**	**831.708**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Dönem başı	831.708	475.794
İlave	84.855	542.951
Parasal kayıp/kazanç	(255.648)	(187.037)
Dönem Sonu	**660.915**	**831.708**

14. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	1.040.000.000	-
- Teminat mektupları	*40.000.000*	-
- İpotek (1)	*1.000.000.000*	-
- Rehin	-	-
- Arsa alım taahhüdü	-	-
B. Bağlı ortaklıkları adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borçlarının teminatı olarak vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer	975.000.000	-
- Ortaklar lehine verilen TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	-	-
- Arsa alım taahhüdü (2)	*975.000.000*	-
Toplam	**2.015.000.000**	**-**

(1): Şirket'in, Emlak Katılım Bankası'nda 2 adet gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.
(2): Şirket İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 2796 Ada 366 parsel de bulunan 26.958,33 m2 yüzölçümlü taşınmazın 1.625.000.000 TL bedel ile satın alınmasına ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 02.09.2024 sözleşme imzalamıştır. Şirket bu sözleşmeye ilişkin 650.000.000 TL avans ödemesi yapmıştır. 975.000.000 TL'lik tutar koşullu yükümlülükler olarak raporlanmıştır. Raporlanan bu tutar 12 ayda bir ödeme yapmak koşuluyla en çok 48 ay içinde ödenecektir.

15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	40.677.667	42.006.827
Diğer KDV	23.194.588	-
İş avansları	2.225.230	267.898
Personel avansları	10.000	-
Toplam	**66.107.485**	**42.274.725**

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	23.602.133	11.632.906
Toplam	**23.602.133**	**11.632.906**

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Fırat Holding A.Ş.	460.000.000	-
Emre Fırat	46.610.246	75.520.000
Sevda Fırat	45.400.000	75.000.000
Halka açık kısım	267.989.754	54.480.000
Sermaye	**820.000.000**	**205.000.000**
Sermaye düzeltme farkları	**423.064.765**	**348.453.533**
Toplam	**1.243.064.765**	**553.453.533**

Şirket, SPK'da kayıtlı olan şirketlere tanınan kayıtlı sermaye sistemini uygulamakta olup, 1 TL nominal değere sahip kayıtlı hisselerini temsil eden kayıtlı sermayesi için bir tavan belirlemiştir. Şirket'in kayıtlı sermayesi ile çıkarılmış sermayesi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Kayıtlı sermaye tavanı	500.000.000	500.000.000
Çıkarılmış sermaye	820.000.000	205.000.000

(1) Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı tutarının, 2024-2028 yılları için geçerli olmak üzere, 4.000.000.000 TL olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanan Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinde değişiklik içeren tadil metnine uygun görüş verilmesi amacıyla yapılan başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.11.2024 tarihinde tebliğ edilen 22.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-63188 sayılı yazısı ile onaylandığı Şirket'e bildirilmiştir. Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin tadil tasarısı Ticaret Bakanlığı'nın iznini takiben genel kurulumuzda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 820.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 60.000.000 adet pay karşılığı 60.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 760.000.000 adet pay karşılığı 760.000.000 TL'den oluşmaktadır. Borsada işlem gören hisse sayısı 267.411.599 adet olup halka açıklık oranı %32,61'dir.

b) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler, 6102 Sayılı TTK'nın 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kâr'ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. Tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

"Kâr"dan I. Tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. Kâr payı ayrılır. I. Tertip kanuni yedek akçe ile I. Kâr payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kâr dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. Tertip kanuni yedek akçe, TTK'nın 519. Maddesinin 2. Fıkrasının 3.bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Kârın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. Tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	635.903	196.436
Toplam	**635.903**	**196.436**

c) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazanç/(kayıp)	95.562	104.588
Toplam	**95.562**	**104.588**

d) Paylara ilişkin primler/iskontolar (+/-)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontolar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senetleri ihraç primleri	514.651.143	1.217.137.296
Toplam	**514.651.143**	**1.217.137.296**

e) Sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Sermaye düzeltme farkları	423.064.765	348.453.533
Toplam	**423.064.765**	**348.453.533**

f) Geçmiş yıllar kar / zararları

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları/zararları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar karları	2.730.918.772	2.607.238.487
Toplam	**2.730.918.772**	**2.607.238.487**

g) Net dönem kar/zararı

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net dönem kar/zararı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Dönem net karı/(zararı)	(424.576.139)	831.973.355
Toplam	**(424.576.139)**	**831.973.355**

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a. Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	**1.01.2024 31.12.2024**	**1.01.2023 31.12.2023**
Dönem kârı vergi ve diğer yasal yükümlülükler karşılıkları	-	-
Dönem kârının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	-	-
Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri	**-**	**-**

b. Dönem Vergi Geliri / (Gideri)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergisi aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri) (*)	(421.014.043)	393.691.406
Kar veya zarar tablosuna yansıtılan vergi gideri	**(421.014.043)**	**393.691.406**

(*) Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

c. Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2024	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Ticari alacaklar	657.553	197.265
Stoklar	(3.418.492.757)	(1.025.547.827)
Peşin ödenmiş giderler	(454.976.617)	(136.492.985)
Maddi duran varlıklar	271.762.483	81.528.745
Yatırım amaçlı gayrimenkul	(248.589.550)	(74.576.865)
Ticari borçlar	(59.577)	(17.873)
Ertelenmiş gelirler	85.721.287	25.716.386
Kısa vadeli karşılıklar	660.915	198.275
Uzun vadeli karşılıklar	151.063	45.319
Net ertelenen vergi	**(3.763.165.200)**	**(1.128.949.560)**

Özkaynaklarda muhasebeleştirilen 31 Aralık 2024	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş Yeniden ölçüm kazanç/(kayıp)	136.517	40.955
Toplam net vergi varlığı/(yükümlülüğü)	**136.517**	**40.955**

Net vergi varlık/(yükümlülük) toplamı	**(3.763.028.683)**	**(1.128.908.605)**
Toplam		**(1.128.908.605)**

Not-2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir;

a) Hasılat:

	1.01.2024 31.12.2024	**1.01.2023 31.12.2023**
Hasılat	254.081.573	-
Toplam	**254.081.573**	**-**

b) Satışların Maliyeti:

	1.01.2024 31.12.2024	**1.01.2023 31.12.2023**
Satışların maliyeti	(215.237.591)	-
Toplam	**(215.237.591)**	**-**

19. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Personel giderleri	(5.557.241)	(3.764.459)
İlan ve reklam giderleri	(4.170.976)	(360.817)
Komisyon giderleri	(3.464.929)	(49.531)
Üyelik, aidat vb. giderler	(2.873.872)	(239.035)
Yapı denetim giderleri	(5.819.988)	(3.457.351)
Danışmanlık giderleri	(1.656.339)	(828.706)
Kira giderleri	(958.687)	(533.085)
Huzur hakkı ücretleri	(1.107.179)	(671.106)
Ofis giderleri	(353.084)	(183.926)
Sigorta giderleri	(504.641)	(494.129)
Akaryakıt giderleri	(314.521)	(293.926)
Vergi, resim ve harçlar	(353.372)	(209.813)
Diğer muhtelif giderler	(1.062.317)	(1.202.478)
Amortisman giderleri	(1.255.429)	(351.974)
Kıdem tazminatı giderleri	(98.130)	(113.781)
Toplam	**(29.550.705)**	**(12.754.117)**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Ertelenmiş finansman geliri	59.577	92.889
Diğer gelirler	280.475	292.417
Toplam	**340.052**	**385.306**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Karşılık giderleri	(84.855)	(542.951)
Diğer giderler	(697.830)	(267.293)
Ertelenmiş finansman gideri	(3.326.505)	(1.552.930)
Toplam	**(4.109.190)**	**(2.363.174)**

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Menkul kıymet satış karı	103.431.099	18.019.364
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	14.463.641	158.533.288
Duran varlık satış karı	3.608.636	1.508.542
Toplam	**121.503.376**	**178.061.194**

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Menkul kıymet satış zararı	(31.304.765)	(12.517.625)
Toplam	**(31.304.765)**	**(12.517.625)**

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Faiz gelirleri	66.924.343	48.169.430
Toplam	**66.924.343**	**48.169.430**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(804.858)	(461)
Toplam	**(804.858)**	**(461)**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla parasal kazanç/ (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir;

Parasal Kazanç/(Kayıp)	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(99.982.672)**	**238.491.245**
Stoklar	1.088.431.358	52.086.959
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	95.414.359	1.319.105.850
Maddi duran varlıklar	43.851.249	72.134.997
Sermaye düzeltme farkları	(244.730.340)	(189.387.369)
Hisse senedi ihraç primleri	(298.401.766)	(72.181.979)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	(32.149)	(30.181)
Peşin ödenmiş giderler	304.689.477	137.056.304
Yasal yedekler	(107.926)	(77.218)
Geçmiş yıl kârları/(zararları)	(1.057.088.451)	(998.109.600)
Ertelenmiş gelirler	(32.008.483)	(82.106.518)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(65.421.659)**	**810.155**
Hasılat	(41.763.966)	(513.803)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(17.904.780)	-
Genel yönetim giderleri	2.934.990	2.157.315
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(giderler)	4.166.480	(320.189)
Finansman gelir/(giderleri)	(12.854.383)	(513.168)
Toplam	**(165.404.331)**	**239.301.400**

25. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim pay başına kazanç / (kayıp) hesaplamaları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
A. Net dönem karı	(424.576.139)	831.973.359
B. Karşılaştırılabilir hisse senedi sayısı	820.000.000	820.000.000
Nominal hisse senedi sayısı	820.000.000	820.000.000
A / B pay başına kazanç/(kayıp)	**(0,52)**	**1,01**

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak. Hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.
Şirket, sermayesini yönetirken; hedefleri doğrultusunda ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve faaliyetlerinin devamını sağlayabilme amacındadır.
Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Raporlama dönemleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	**31.12.2023**
Toplam yükümlülükler	1.416.552.113	223.877.938
Nakit ve nakit benzerleri	(3.965.389)	(454.643.234)
Net yükümlülük	**1.412.586.724**	**(230.765.296)**
Özkaynaklar	4.064.790.006	5.210.103.699
Net yükümlülük/kaynak oranı	**0,35**	**(0,04)**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Toplam borçlar	1.416.552.113	223.877.938
Nakit ve nakit benzerleri	(3.965.389)	(454.643.234)
Net borç	**1.412.586.724**	**(230.765.296)**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Net borç	1.412.586.724	(230.765.296)
Toplam özkaynaklar	4.064.790.006	5.210.103.699
Toplam sermaye	**5.477.376.730**	**4.979.338.403**
Net borç/toplam sermaye oranı	**%26**	**(%5)**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Dönen varlıklar	5.154.865.449	1.870.016.909
Kısa vadeli yabancı kaynaklar	287.492.445	130.479.908
Cari Oran	**17,93**	**14,33**

	31.12.2024	**31.12.2023**
Dönen varlıklar	5.154.865.449	1.870.016.909
Stoklar	3.683.981.469	397.853.322
Kısa vadeli yabancı kaynaklar	287.492.445	130.479.908
Asit-Test Oran	**5,12**	**11,28**

	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	144.721.618	-
Toplam Aktif	5.481.342.119	5.433.981.637
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	**0,03**	**-**

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.1) Kredi Riski Yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir.

	Alacaklar				**Nakit ve nakit benzerleri**	
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**		**Bankalardaki**	
	İlişkili taraf	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**mevduat**	**Diğer**
31.12.2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**12.742.092**	**-**	**4.999.700**	**3.960.346**	**5.043**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	12.742.092	-	4.999.700	3.960.346	5.043
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

	Alacaklar				Nakit ve nakit benzerleri	
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat	Diğer
31.12.2023 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**15.036.787**	**-**	**1.481.771**	**435.184.100**	**19.459.134**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.036.787	-	1.481.771	435.184.100	19.459.134
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.2) Likidite Riski Tablosu

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit girişlerinin sürekliliğini ve değişkenliğini uzun vadeli banka kredileri aracılığıyla sağlamayı amaçlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31.12.2024	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Finansal borçlar	144.721.618	160.388.702	80.297.427	80.091.275	-	-	-
Ticari borçlar	1.229.888	1.289.465	1.289.465	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.057.047	1.057.047	-	1.057.047	-	-	-
Borç karşılıkları	660.915	660.915	-	660.915	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	151.063	151.063	-	-	-	-	151.063
Toplam Yükümlülük	**147.820.531**	**163.547.192**	**81.586.892**	**81.809.237**	**-**	**-**	**151.063**

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31.12.2023	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	2.740.940	2.833.829	2.833.829	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	362.009	362.009	-	362.009	-	-	-
Borç karşılıkları	831.708	831.708	-	831.708	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	90.756	90.756	-	-	-	-	90.756
Toplam Yükümlülük	**4.025.413**	**4.118.302**	**2.833.829**	**1.193.717**	**-**	**-**	**90.756**

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir (Şirket önceki raporlama dönemi itibarıyla kur riskine maruz değildir).

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Gerçeğe Uygun Değerleriyle Gösterilen Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Seviye Sınıflamaları:

Şirket'in bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	1.Seviye	**2.Seviye**	**3.Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	324.878.000	-	324.878.000
Toplam	**-**	**324.878.000**	**-**	**324.878.000**

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.561.066.302	-	3.561.066.302
Toplam	**-**	**3.561.066.302**	**-**	**3.561.066.302**

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in merkez adresi; Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza No:139 A/59 Çankaya/Ankara adresinden, Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 9/A Çankaya/Ankara adresine taşınmıştır. Bu husus 20.01.2025 tarihli 11253 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

29. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğin 31. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırlarının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır" hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu raporlama dönemleri itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.960.346	454.639.370
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.008.859.469	3.958.919.624
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.468.522.304	1.020.422.643
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**5.481.342.119**	**5.433.981.637**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	144.721.618	-
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.064.790.006	5.210.103.699
	Diğer kaynaklar		1.271.830.495	223.877.938
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**5.481.342.119**	**5.433.981.637**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.960.346	454.639.370
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	3.948.724	326.363.444

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	73,14%	72,85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,07%	8,37%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	3,56%	0,00%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,07%	8,37%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,07%	6,01%	≤ %10

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.