MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle 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'nca ("SPK") 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'lere) 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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) 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.

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., PKF Global'ın üye firmalarının ağı olan PKF International Limited'ın bir üyesidir.Her biri ayrı ve bağımsız tüzel kişilik olan bu üye firmalar, herhangi bir bireysel üye veya muhabir firma eylemleri veya eylemsizliklerinden dolayı sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez."
Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Not 2 ve 11'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 3.258.546.736 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 nolu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, lisansları, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, gayrimenkul değerleme uzmanlarına sağlanan verilerin doğruluğu ve uygunluğu kontrol edilmiş olup, arsa ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 11'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir. Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanları ile görüşülerek, değerleme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır. TMS 40 ve TFRS 13 kapsamında finansal tablolarda yer alan açıklamaların uygunluğu değerlendirilmiştir.
Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.1 numaralı "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" dipnotunda belirtildiği üzere yüksek enflasyonlu ekonomik para birimi olarak değerlendirilmesi nedeniyle "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden sunulmuştur. Bu çerçevede 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 uygulanmış olup, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. TMS 29'nun finansal tablolara önemli etkisi olmasından dolayı TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına bağlı uygulanan ilkeler bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Varlık ve Yükümlülüklerin parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmasına ilişkin Şirket yönetimi tarafından dikkate alınan yöntemler incelenmiştir. -Hesaplamaların tamlığı, doğruluğu amacıyla kullanılan tarihler ve endeksler test edilmiştir. -TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenmiş finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. -Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnotlardaki açıklamaların Standard yönünden yeterliliği değerlendirilmiştir.

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., PKF Global'ın üye firmalarının ağı olan PKF International Limited'ın bir üyesidir.Her biri ayrı ve bağımsız tüzel kişilik olan bu üye firmalar, herhangi bir bireysel üye veya muhabir firma eylemleri veya eylemsizliklerinden dolayı sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez."
Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen 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.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği 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

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., PKF Global'ın üye firmalarının ağı olan PKF International Limited'ın bir üyesidir.Her biri ayrı ve bağımsız tüzel kişilik olan bu üye firmalar, herhangi bir bireysel üye veya muhabir firma eylemleri veya eylemsizliklerinden dolayı sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez."
Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, 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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birol Kabaca'dır.

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
A Member of PKF International

3 Mart 2025

Birol Kabaca, YMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, Türkiye

Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., PKF Global'ın üye firmalarının ağı olan PKF International Limited'ın bir üyesidir.Her biri ayrı ve bağımsız tüzel kişilik olan bu üye firmalar, herhangi bir bireysel üye veya muhabir firma eylemleri veya eylemsizliklerinden dolayı sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez."
Sun Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

İ Ç İ N D E K İ L E R

FİNANSAL DURUM TABLOLARI 7
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 9
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI 11
NAKİT AKIM TABLOLARI 12
NOT 1 –ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 13
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 13
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 31
NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 31
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 32
NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR 33
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 33
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 34
NOT 9 – STOKLAR 35
NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 37
NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 37
NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR 39
NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 40
NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 40
NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 42
NOT 16 – DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER 43
NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 43
NOT 18 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 47
NOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 47
NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 48
NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER 48
NOT 22 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER 48
NOT 23 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 49
NOT 24 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) 49
NOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ 51
NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 52
NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 60
NOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 62
NOT 29 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER 63
NOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 63
NOT 31 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA 63
NOT 32 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 63
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 64

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	**Dipnotlar**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	405.420.093	197.487.487
Finansal Yatırımlar	6	31.630.292	164.986.808
Ticari Alacaklar	7	2.757.427	1.048.581
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	*2.757.427*	*1.048.581*
Diğer Alacaklar	4-8	1.002.158	2.321.770
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	*1.030.755*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	*1.002.158*	*1.291.015*
Stoklar	9	987.936.779	259.072.258
Peşin Ödenmiş Giderler	4-10	105.008.791	6.583.772
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	104.207.552	*2.887.580*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	*801.239*	*3.696.192*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	9.442.837	2.034.878
Diğer Dönen Varlıklar	16	1.657.863	-
Ara Toplam		**1.544.856.240**	**633.535.554**
Toplam Dönen Varlıklar		**1.544.856.240**	**633.535.554**
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	7	1.874.609	2.683.503
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	*1.874.609*	*2.683.503*
Diğer Alacaklar	8	30.685	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	*30.685*	-
Stoklar	9	-	346.125.826
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.258.546.736	3.368.366.749
Maddi Duran Varlıklar	12	10.365.279	21.769.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	20.351	-
Toplam Duran Varlıklar		**3.270.837.660**	**3.738.945.398**
TOPLAM VARLIKLAR		**4.815.693.900**	**4.372.480.952**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	**Dipnotlar**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	4-7	625.998	481.984
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	*35.306*	*58.123*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	*590.692*	*423.861*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	311.650	174.407
Diğer Borçlar	4-8	65.818.839	4.339.087
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	*65.341.937*	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	*476.902*	*4.339.087*
Ertelenmiş Gelirler	10	523.464.969	25.957.711
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	*523.464.969*	*25.957.711*
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	277.921	117.527
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	*277.921*	*117.527*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	31.583.347	1.138.836
Ara Toplam		**622.082.724**	**32.209.552**
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**622.082.724**	**32.209.552**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	8	915.370	1.193.825
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	*915.370*	*1.193.825*
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.189.387	1.413.636
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	*1.189.387*	*1.413.636*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	508.780.051	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**510.884.808**	**2.607.461**
Toplam Yükümlülükler		**1.132.967.532**	**34.817.013**
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**17**	**3.682.726.368**	**4.337.663.939**
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.021.152.972	1.021.152.972
Geri Alınmış Paylar (-)		(43.980.928)	(22.864.927)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(513.972)	(766.725)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		*(513.972)*	*(766.725)*
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		*(513.972)*	*(766.725)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		133.777.437	101.491.035
-Yasal Yedekler		*89.796.509*	78.626.108
-Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler		*43.980.928*	22.864.927
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.335.857.525	1.844.605.891
Net Dönem Karı veya Zararı		102.213.872	1.259.826.231
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**3.682.726.368**	**4.337.663.939**
TOPLAM KAYNAKLAR		**4.815.693.900**	**4.372.480.952**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnotlar	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2024 31.12.2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	18	169.255.485	167.367.577
Satışların Maliyeti	18	(29.540.902)	(29.348.758)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		**139.714.583**	**138.018.819**
BRÜT KAR (ZARAR)		**139.714.583**	**138.018.819**
Genel Yönetim Giderleri	19	(28.593.599)	(26.293.232)
Pazarlama Giderleri	19	(5.577.923)	(1.587.807)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	222.885.594	1.133.826.603
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(232.331.837)	(2.449.922)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**96.096.818**	**1.241.514.461**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	154.489.942	57.193.357
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(5.490.462)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**245.096.298**	**1.298.707.818**
Finansman Gelirleri	22	17.478.215	100.487.274
Finansman Giderleri	22	(782.533)	(1.212.114)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	23	(66.467.775)	(138.156.747)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**195.324.205**	**1.259.826.231**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(93.110.333)**	**-**
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	(93.110.333)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		**102.213.872**	**1.259.826.231**
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		**102.213.872**	**1.259.826.231**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		102.213.872	1.259.826.231
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	0,7615	9,3863

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2024 31.12.2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023 31.12.2023
DÖNEM KARI / ZARARI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar/ Vergi Öncesi (+/-)		**361.079**	**(230.539)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	15	361.079	(230.539)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		**(108.326)**	**-**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		(108.326)	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)		*(108.326)*	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)		**252.753**	**(230.539)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) (+/-)		**102.466.625**	**1.259.595.692**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		**102.466.625**	**1.259.595.692**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		102.466.625	1.259.595.692
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,7634	9,3846

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Geri Alınmış Payları(-)**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**	**Net Dönem Karı Zararı**	**Toplam Özkaynaklar**
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	**Yasal Yedekler**			
1 Ocak 2023		**134.219.462**	**1.021.152.972**	**-**	**-536.186**	**66.340.896**	**803.790.751**	**1.192.674.787**	**3.217.642.682**
Transferler		-	-	-	-	12.285.212	1.180.389.575	(1.192.674.787)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(116.709.508)	-	(116.709.508)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(22.864.927)	-	22.864.927	(22.864.927)	-	(22.864.927)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(230.539)	-	-	1.259.826.231	1.259.595.692
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	*1.259.826.231*	1.259.826.231
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	*(230.539)*	-	-	-	(230.539)
31 Aralık 2023	**17**	**134.219.462**	**1.021.152.972**	**(22.864.927)**	**(766.725)**	**101.491.035**	**1.844.605.891**	**1.259.826.231**	**4.337.663.939**
1 Ocak 2024		**134.219.462**	**1.021.152.972**	**(22.864.927)**	**(766.725)**	**101.491.035**	**1.844.605.891**	**1.259.826.231**	**4.337.663.939**
Transferler		-	-	-	-	11.170.401	1.248.655.830	(1.259.826.231)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(104.158.303)	-	(104.158.303)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(21.116.001)	-	21.116.001	(21.116.001)	-	(21.116.001)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	252.753	-	-	102.213.872	102.466.625
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	*102.213.872*	*102.213.872*
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	*252.753*	-	-	-	*252.753*
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi ve Diğer Değişiklikler		-	-	-	-	-	(632.129.892)	-	(632.129.892)
31 Aralık 2024	**17**	**134.219.462**	**1.021.152.972**	**(43.980.928)**	**(513.972)**	**133.777.437**	**2.335.857.525**	**102.213.872**	**3.682.726.368**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Satın Alma Gücü Esasına Göre Türk Lirası ("TL") Olarak Belirtilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31.12.2024	31.12.2023
A-İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**3.324.823**	**138.756.526**
Dönem Karı (Zararı)		**102.213.872**	**1.259.826.231**
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**13.949.675**	**(1.091.384.720)**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	774.392	378.398
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		731.745	194.265
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*15*	*731.745*	*194.265*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(153.459.335)	(49.343.475)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		*(153.459.335)*	*(49.343.475)*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		12.843.736	(1.107.663.215)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	*21*	*13.554.260*	*(1.099.813.333)*
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	*20*	*(710.524)*	*(7.849.882)*
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	93.110.333	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(320.083)	(22.804.809)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	*20*	*(320.083)*	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	*21*	-	*(22.804.809)*
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		60.268.887	87.854.116
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(1.272.462)**	**88.511.845**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(899.952)	81.839.098
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.288.927	(5.209.350)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(491.012.878)	25.039.930
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(98.425.019)	(3.406.495)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	144.014	171.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	137.243	35.325
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	61.201.297	2.917.667
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10	497.507.258	(1.440.647)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	16	28.786.648	(11.435.529)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**114.891.085**	**256.953.356**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-	(208.322)
Ödenen Temettüler		(104.158.303)	(116.709.508)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	22	(7.407.959)	(1.279.000)
B-Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**286.427.191**	**(54.432.337)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		445.544	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(1.544.727)	(17.527.559)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	-	70.888.673
Alınan Faiz	21	153.459.335	49.343.475
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		134.067.039	(157.136.926)
C-Finansman Faaliyetlerden Nakit Akışları		**(21.116.001)**	**(22.864.927)**
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	17	(21.116.001)	(22.864.927)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		**268.636.013**	**61.459.262**
D-Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**-**	**-**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		**268.636.013**	**61.459.262**
E. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	**5**	**197.487.487**	**224.137.787**
F-Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		**(60.703.407)**	**(88.109.562)**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	**5**	**405.420.093**	**197.487.487**

NOT 1 –ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2012 yılında İzmir, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 19 Şubat 2016 tarih ve 12233903-325.01-E2078 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 7 Mart 2016 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir. Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 14 Mart 2016 tarihinde ticari unvanı "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15 / 202 Konak / İzmir

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BIST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %27,18'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2023 - 7 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 17'de verilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 3 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket yasal defterlerini, muhasebe kayıtlarını ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta, hazırlamakta ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tabloların TMS/TFRS'ye uygunluğunun sağlanması amacıyla tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlarda gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

13 Haziran 2013 tarihli 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir. Şirket'in konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi Türk Lirası (TL)'dir.

Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlıklar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlenmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Döviz Cinsi	**Döviz Alış**	**Döviz Satış**	**Döviz Alış**	**Döviz Satış**
ABD Doları	35,2803	35,3438	29,4382	29,4913
Euro	36,7362	36,8024	32,5739	32,6326

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmelerin, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine ilişkin açıklama 23 Kasım 2023 tarihinde Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayınlanmıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu çerçevede 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 uygulanmış olup, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TUİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. Raporlama dönemi itibarıyla kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir.

Tarih	**Endeks**	**Düzeltme Katsayısı**	**Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları**
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmelere ilişkin ana unsurlar aşağıdaki gibidir;

Varlık ve Yükümlülükler parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave ayrıştırılmaya tabi tutulmuştur. Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzeri, ticari alacak ve borçlar, finansal borçlar gibi) hali hazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemiştir. Parasal olmayan kalemler enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin geri kazanabilir ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda ilgili TFRS uygulanarak muhasebeleştirilmiştir.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükleri özkaynak kalemleri, parasal olmayan kalemlerin gelir tablosu etkisi dışındaki tüm gelir ve gider hesapları ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

Enflasyonun cari dönemdeki net parasal varlık pozisyon üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kayıp kazanç hesabında gösterilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Faaliyetlerin Dönemselliği

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenmektedir. Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hataların etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır. 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülâtif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 16, Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler,

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama gerektirir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler",

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar",

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar

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 17 Sigorta Sözleşmeleri

Standart sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeler için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla standardın zorunlu yükümlülük tarihi 01 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler
TFRS 18: Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
TFRS 19: Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle bilançosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket, daha doğru bir sunum sağlamak amacıyla 31 Aralık 2023 tarihli gelir tablosunda Esas Faaliyetlerden diğer Gelirler kaleminde bulunan 57.193.357 TL tutarı cari dönemde Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler kalemi içerisinde yeniden sunmuştur. Dipnot 2.7.5'te açıklandığı üzere ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ilişkin 2023 yılı ve öncesi etkiler özkaynaklar altında Geçmiş Yıl Karlarında muhasebeleştirilmiş olup, ayrıca Dipnot 11'de belirtilen açılış düzeltmesi Geçmiş Yıl Karlarında muhasebeleştirilmiştir. Diğer Alacaklar içinde yer alan, 2.887.580 TL tutarındaki İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar, İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler'e sınıflanmıştır.

2.7) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.7.1) Hasılat

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem esasında muhasebeleştirilecek şekilde kaydedilmektedir ve kar veya zarar tablosunda "Hasılat" altında sunulmaktadır. Kira gelirleri bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişinin muhtemel olması durumunda ve bu gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda tahakkuk ettirilir. Kiracılara sağlanan dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Gayrimenkul stokları tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.1) Hasılat (Devamı)

Faiz gelirleri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerini stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ("YAG") olarak sınıflandırmakta ve aşağıda yer alan muhasebe politikalarına göre ölçmektedir.

- Gayrimenkul stokları, Şirket'in ana faaliyet konusu dahilinde işlerin normal seyri dahilinde satış amacıyla geri kazanılması değerlendirilen gayrimenkulleri ifade etmektedir. Temelde bu kullanıma uygun gayrimenkuller, Şirket'in geliştirip sonra da satmak amacıyla portföyünde yer almaktadır.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in kendi faaliyetleri kapsamında kullanım amaçlı olarak değerlendirilmeyen ve/veya işlerin normal seyri çerçevesinde esas faaliyet konusu ve stratejisi kapsamında satış yoluyla elden çıkarılması planlanmayan, temelde kira geliri ya da değer artışı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmektedir.

Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı geliştirilen projelere ait inşaat maliyetleri ve arsa maliyetinden oluşmaktadır. Stoklar, inşaatların muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in portföyündeki arsadan, Mistral Towers projesi için çarşıda bulunan bağımsız bölümler ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden ve Miaport projesindeki dükkan ve ofise ilişkin bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. (Not 11)

Arsalar

Şirket'in gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. Arsalar üzerinde proje gerçekleştirmek için yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. (Not 11)

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle (GUD) ölçülmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Şirket, gayrimenkule ilişkin hizmet ve işletme giderlerini ilgili dönemlerde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde "Esas faaliyetlerinden gelir ve giderler" altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Transferler

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Transferler (Devamı)

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya

- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden, satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara satış sözleşmesinin yapılması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. Dolayısıyla gayrimenkul stoklarından, gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark ilgili dönem kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Şirket, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) taşınan değerini ifade eden gerçeğe uygun değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçmektedir.

2.7.3) İlişkili taraflar

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.3) İlişkili taraflar (Devamı)

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

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

Üst yönetim, Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır.

2.7.4) Alınan Avanslar

Gayrimenkul projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, ilgili taşınmazların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.7.5) Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar

Arazi ve arsalar ve yapılmakta olan yatırımlar dışındaki maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Maddi duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Binalar	50
Demirbaşlar	3-15
Taşıtlar	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ile kullanımdaki değerinden yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibariyle indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeni bir faaliyet açma maliyetleri, reklam maliyetleri de dahil yeni ürün ya da hizmet sunma maliyetleri, elemanların eğitim maliyeti de dahil yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kesimiyle iş yapma maliyetleri, genel yönetim maliyetleri gibi maliyetler, maddi varlığın alış fiyatına dahil olmadıklarından ve varlığı, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli pozisyona ve işler duruma getirmek için katlanılmadıklarından, varlıkla doğrudan ilişkilendirilemez, dolayısıyla elde etme maliyetine dahil edilmemektedir.

2.7.7) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgi işlem sistemleri, yazılımlara yönelik haklar, lisans bedelleri gibi varlıklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar alış değerlerinden kaydedilip, itfa payları alış yılından itibaren ekonomik ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemiyle hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilmektedir. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmiştir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

2.7.9) Finansal Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçme

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçme (Devamı)

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

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

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Bu varlıkların defter değeri gerçeğe uygun değerlerine yakındır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz giderleri ile birlikte etki faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

Finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri ya da ilgili işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na ("TL") çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- *Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları ,*
- *Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,*

- *Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

2.7.11) Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç Şirket payına düşen dönem net karının ilgili dönem boyunca bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Not 25)

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibariyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akışlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

Şarta bağlı varlıklar, genellikle ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bu kapsamda Şirket'in çalışanlarına ücrete ilave olarak ikramiye, yakacak, izin, askerlik ödeneği, evlenme, doğum ve ölüm yardımı gibi sosyal haklar sağlanmaktadır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. (Not 15)

İzin hakları, kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükleri hak kazandıkları dönemlerde tahakkuk ettirilir.

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Söz konusu varlık ile ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesi söz konusu olur ise elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.7.15) Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.15) Ticari Alacaklar (Devamı)

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

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı gelirleri/giderleri, gelir tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

2.7.16) Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.7.17) 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, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.7.18) Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in durdurulan faaliyet kapsamında değerlendirilen işlemi bulunmamaktadır.

2.7.19) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.7.20) Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

- Finansal kiralama

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödüllerini üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamalar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismana tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

- Faaliyet kiralaması

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir.

Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 36 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

b) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

- Faaliyet kiralaması

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

a) Şirket - kiraya veren olarak

- Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.7.21) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in, finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS 40 gerçeğe uygun değer kapsamında finansal tablolarında rayiç değer üzerinden değerlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler söz konusu gayrimenkuller hakkında yeterli bilgi ve mesleki birikime sahip bağımsız değerleme şirketi tarafında hazırlanan ekspertiz raporuna dayanmaktadır.

Makul değer hesaplamalarında en etkin ve verimli kullanım değerlendirmesi yapılarak hâlihazırdaki kullanım amaçları en etkin ve verimli kullanım olarak saptanmış olup, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile Şirket yönetimi tarafından belirlenmektedir. (Not 15)

c) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "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 Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Ek Dipnot).

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, satış amaçlı konut ve ofis ile kiralama amaçlı alışveriş merkezi gayrimenkul projesi geliştirmek, İzmir'de kurulu Mistral Towers projelerinde yapmış olduğu operasyonel kiralama sözleşmelerinden kira geliri elde etmektir. Şirket'in karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Şirket'in tamamlanmış sadece bir adet projesi olduğundan faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Şirket Yönetimi mevcut gayrimenkul portföyünü tek bir bölüm olarak değerlendirmekte olup, bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	35.306	58.123
Toplam	**35.306**	**58.123**

b) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.030.755
Toplam	**-**	**1.030.755**

c) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	104.207.552	2.887.580
Toplam	**104.207.552**	**2.887.580**

d) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ortaklara Temettü Borçları	65.341.937	-
Toplam	**65.341.937**	**-**

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2024-31.12.2024					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	6.672.811	-	-	-	-	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	484.548.637	-	-	-	-	-
Toplam	**491.221.448**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

	01.01.2023-31.12.2023					
	Hizmet		Ödünç Para/Faiz		Diğer	
	Alış	Satış	Alış	Satış	Alış	Satış
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	8.296.020	-	-	-	7.444	-
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	2.394.445	-	1.030.755	-	746.025	-
Novart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	153.768	-
Toplam	**10.690.465**	**-**	**1.030.755**	**-**	**907.237**	**-**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	31.12.2024	31.12.2023
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (*)	2.403.837	1.435.432
Toplam	**2.403.837**	**1.435.432**

(*) Üst yönetime sağlanan faydalar, maaş ve huzur haklarından oluşmaktadır.

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	830	1.551
Bankalar (**)	397.373.882	195.872.166
Vadesiz Mevduat	*1.804.816*	430.066
Vadeli Mevduat (*)	*395.569.066*	195.442.100
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	8.045.381	1.613.770
Toplam	**405.420.093**	**197.487.487**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduat vadeleri 0-1 aydır. (31 Aralık 2023- 1-3 ay)
(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023- Yoktur.)

	Banka	31.12.2024
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	16.834	593.909
EURO	2	73
Toplam		**593.982**

	Banka	31.12.2023
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	1.582.649	67.266.664
Toplam		**67.266.664**

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2024
TL	403.614.447	%39,00-%50,50	0-1 ay	403.614.447
Toplam				**403.614.447**

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2023
USD	1.583.167	%3,60-%4,10	1-3 ay	67.288.680
TL	129.767.190	%40,50-%46,50	1-3 ay	129.767.190
Toplam				**197.055.870**

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Likit Fon (*)	31.630.292	-
Eurobond (**)	-	164.986.808
Toplam	**31.630.292**	**164.986.808**

(*) Nominal pay adedi 609.036 olan 660.101 USD tutarlı ve nominal pay adedi 216.704 olan 227.071 EUR tutarlı likit fonlardan oluşmaktadır.

(**) 82.948.474 TL tutarında olan eurobondun nominal bedeli 1.850.576 USD, faiz oranı %8,25 ve vade tarihi, 24 Ocak 2024'tür. 82.038.334 TL tutarında olan eurobondun nominal bedeli 1.887.684 USD, faiz oranı %6,125 ve vade tarihi, 3 Mayıs 2024'tür.

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1) Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.400.051	136
Gelir Tahakkukları (*)	357.376	1.048.445
Toplam	**2.757.427**	**1.048.581**

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Gelir Tahakkukları (*)	1.874.609	2.683.503
Toplam	**1.874.609**	**2.683.503**

(*) Operasyonel kiralama sözleşmelerinden elde edilecek kira gelirlerinin doğrusal yöntem uyarınca oluşan gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar	590.692	423.861
Satıcılar İlişkili Taraf (Not 4)	35.306	58.123
Toplam	**625.998**	**481.984**

Ticari borçlar için ortalama vade süresi 0-1 aydır (31 Aralık 2023 – 0-1 aydır).

NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	120.000	-
Diğer Çeşitli Alacaklar	882.158	1.291.015
İlişkili Taraflardan Diğer Çeşitli Alacaklar (Not 4)	-	1.030.755
Toplam	**1.002.158**	**2.321.770**

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	30.685	-
Toplam	**30.685**	**-**

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklara Temettü Borçları (Not 4) (*)	65.341.937	-
Diğer Ticari Borçlar	19.312	3.589.529
Alınan Depozito ve Teminatlar	457.590	749.558
Toplam	**65.818.839**	**4.339.087**

(*) Ortaklara temettü borçlarından oluşmakta olup, iki taksit şeklinde 22 Ocak 2025 ve 18 Mart 2025 tarihlerinde ödenecektir.

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	915.370	1.193.825
Toplam	**915.370**	**1.193.825**

NOT 9 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	31.12.2024	31.12.2023
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	212.539.609	259.072.258
Kumsal Boyalık (**)	658.031.330	-
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport	117.365.840	-
Toplam	**987.936.779**	**259.072.258**

(*) Gayrimenkul stokları, Şirket'in tamamlanmış tek projesi konumunda olan İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'ndeki satılmaya hazır konut ve ofis kuledeki bağımsız bölümleri ifade etmekte olup; ilgili gayrimenkullerin arsa payı ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkii, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevkii, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde Şirket tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için 23 Eylül 2022 tarihinde Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51,52, proje geliştiricisi olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %48,48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşmenin imza tarihinden sonraki tevhid dosyasının hazırlanması ve belediyeye başvurulması tarihinden itibaren 120 gün içinde yapılamaması veya taraflarca süre uzatımına ilişkin mutabakat sağlanamaması halinde, arsa malikleri, proje geliştiricisi tarafından kendisine banka aracılığıyla ödenen ivaz ödemesini 120 günü takip eden 150 gün içerisinde proje geliştiricisine geri ödeyeceğini, proje geliştiricisi de bu süre içinde meblağın kendisine ödenmesi ile aynı gün satışa konu taşınmazın payın mülkiyetini tapuda arsa maliklerine devredeceğini kabul etmiştir. Projenin yapı ruhsatı, 29 Aralık 2023 tarihinde alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle 7 bloktan oluşacak projenin genel inşaat seviyesi, %55'tir.

İlgili Gayrimenkul için Çeşme Belediyesi tarafından verilen 29 Aralık 2023 tarihli ve 457 sayılı otel için düzenlenen yapı ruhsatı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 30 Mayıs 2023 tarihli ve 21614 sayılı turizm yatırım belgesi bulunmaktadır. Yapımı devam eden otel vasıflı, turizm tesisi "Kumsal Boyalık" projesinde toplam 7 blok inşa edilecektir. 1 Temmuz 2024 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler tarafından ilgili gayrimenkulün turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin antlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine ilişkin şerh bulunmaktadır.

Bu şerhin kapsamı dışında, kat mülkiyeti kurulamayan bağımsız bölümler yani Suit Birimler "Arsa paylı Suit Birim Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi", kullanım ve yönetim sözleşmesi ile birlikte "Düzenleme Şeklinde Paylaşım Kullanım ve Yönetim Sözleşmesi" ve "Yasal Önalım Hakkından Feragat ve Şüyuun İdamesi Mülkiyeti Sözleşmesi" ile arsa paylı tapu vererek satılmaktadır.

Şirket projeyi 30 Haziran 2025 tarihine kadar bitirmeyi hedeflemekte olup, arsa paylı tapu satışlarına ilişkin avans almaktadır. Projenin toplam maliyeti tam olarak proje bitiş tarihine kadar oluşmayacağı, arsa paylı tapu teslimi yapılmakla birlikte, proje anahtar teslimi Haziran 2025 tarihinde yapılması planlandığı için alınan avanslar ve proje ile ilgili kesilen faturalar gelir ve maliyet hesaplarında değerlendirilmeyip hasılat standardı gereği hasılat ve maliyet olarak kayıtlara alınmamıştır. Alınan avans ve kesilen faturalar, ertelenmiş gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Rapor tarihi itibariyle üçüncü taraflar ile on dört adet taşınmaz için Arsa Paylı Suit Birim Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul stoklarının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
1 Ocak itibarıyla	**259.072.258**	**319.234.238**
Satış Yoluyla Çıkışlar (*)	(26.381.464)	(25.039.930)
YAG'a Transferler (**)	(20.321.511)	(35.122.050)
Kumsal Boyalık Projesi Arsa Bedeli Transferi (**)	141.062.962	-
Kumsal Boyalık Proje Maliyetleri (**)	516.968.368	-
Hasar Sonucu Yapılan Tadilatlar (***)	170.326	-
Uzun Vadeli Stoklardan Transferler (Miaport) (****)	117.365.840	
Toplam	**987.936.779**	**259.072.258**

NOT 9 – STOKLAR (Devamı)

a) Kısa Vadeli Stoklar (Devvamı)

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2024 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 3 adet konut ve 1 adet ofis teslim edilen stokları ifade etmektedir. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2023 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet konut, 4 adet ofis ve 1 adet dükkan stoklarını ifade etmektedir.)

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 4 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini (Not 11) ve Kumsal Boyalık projesinin arsa bedeli ve söz konusu projeye ilişkin 31 Aralık 2024'e kadar inşaat maliyetlerinin transferini ifade etmektedir. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 7 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir.)

(***) Kiracıların taşınmazları hasarlı bırakması neticesinde yapılan tadilatları içermektedir.

(****) İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada içerisindeki arsa üzerinde Doğan Koç İnşaat ile 28 Eylül 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %45 arsa sahibine (Şirket) % 55'i yükleniciye ait olmak üzere paylaşacaktır. Arsa sahibi kendisine ait olacak bağımsız bölümlerin satışına ancak İnşaatın yükleniciye devir seviyesi olan % 40 aşamasına müteakiben başlayabilecektir. Ancak arsa sahibi her halükarda yapı ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay sonra kendisine ait bağımsız bölümlerin satışına başlayabilecektir. İnşaatın tamamlanma süresi yapı ruhsatının alınmasından itibaren 30 aydır. Altı (6) ay ek süre alınabilecektir. 16 Mart 2022 tarihi itibariyle inşaat ruhsatı alınmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunda, rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir. Projeye ilişkin 221 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, 5 adet dükkan, 96 adet konut ve 120 adet pfis bulunmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle, projenin inşaat seviyesi, %32'dir. 31 Aralık 2025 tarihinde iskan raporuyla teslim edileceği için uzun vadeli stoklardan kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 352.534.450 TL'dir. (31 Aralık 2023 – 481.216.391 TL)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31.12.2024	31.12.2023
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport Projesi	-	346.125.826
Toplam	**-**	**346.125.826**

Gayrimenkul stoklarının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
1 Ocak itibarıyla	**346.125.826**	**346.125.826**
YAG'a Transferler (*)	(228.759.986)	-
Kısa Vadeli Stoklara Transferler (*)	(117.365.840)	
Toplam	**-**	**346.125.826**

(*) Ofis ve dükkan niteliğinde olan gayrimenkullerden kira geliri elde edilmesi amaçlanmaktadır. Bu sebeple söz konusu gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Konut niteliğinde gayrimenkuller de satış amacıyla değerlendirileceğinden ve 31 Aralık 2025 tarihinde iskan raporuyla teslim edileceği için kısa vadeli stoklara transfer edilmiştir.

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen Sipariş Avansları	20.477	2.838.838
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları (Not 4)	104.207.552	2.887.580
Gelecek Aylara Ait Giderler	780.762	857.354
Toplam	**105.008.791**	**6.583.772**

b) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Sipariş Avansları (*)	53.091.079	24.269.320
Gelecek Aylara Ait Gelirler (**)	470.373.890	1.688.391
Toplam	**523.464.969**	**25.957.711**

(*) Alınan sipariş avansları bakiyesinin 53.058.338TL tutarındaki kısmı, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkiindeki arsa üzerinde Şirket tarafından geliştirilmekte olan projede bulunan taşınmazlar için üçüncü tarafların arsa paylı süit birim gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalaması akabinde, alınan sipariş avansları bedelleridir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslar içerisindeki 24.237.345 TL tutarındaki bakiye, tapu devir işlemi 26 Nisan 2024 tarihinde gerçekleşmiş olan 1 adet konut satışına istinaden alınan avans bedelinden oluşmaktadır.

(**) Gelecek yıllara ait gelirler bakiyesinin 469.459.654 TL tutarındaki kısmı, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkiindeki arsa üzerinde Şirket tarafından geliştirilmekte olan projede bulunan taşınmazlar için üçüncü tarafların arsa paylı süit birim gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalaması ve taşınmazlara ilişkin ödemelerini tamamlamaları akabinde oluşmuştur. İlgili sözleşmenin 11. Maddesi "Taşınmazın Alıcıya Teslim Esasları" çerçevesinde süit birimlerin en geç 30 Haziran 2025 tarihinde anahtar teslim olarak alıcıya teslim edilmesi planlandığı için ilgili ödemeler, kısa vadeli olarak kayıtlara alınmıştır.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	400.009.736	649.705.500
Kumsal Boyalık arsa	-	141.062.962
Tamamlanmamış projeler		
Miaport	446.337.000	-
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	2.412.200.000	2.577.598.287
Toplam	**3.258.546.736**	**3.368.366.749**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri, Şirket'in proje geliştirilecek arsalarını ve Miaport projesindeki dükkanlar ile ofisleri ifade etmektedir.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Mersinli arsa, Kumsal Boyalık arsa, Mistral Towers ve Miaport'un gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketi tarafından 2024 ve 2023 yıllarının aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerlenmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin açıklamalar Not 27'de açıklanmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024	Açılış Düzeltmesi	Girişler	GUD değişimi	Transferler	31.12.2024
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa (*)	649.705.500	(216.568.500)	-	(33.127.264)	-	400.009.736
Kumsal Boyalık arsa (**)	141.062.962	-			(141.062.962)	-
Tamamlanmamış projeler						
Miaport	-	-	-	217.577.014	228.759.986	446.337.000
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	2.577.598.287	-	12.284.212	(198.004.010)	20.321.511	2.412.200.000
Toplam	**3.368.366.749**	**(216.568.500)**	**12.284.212**	**(13.554.260)**	**108.018.535**	**3.258.546.736**

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar(***)	GUD değişimi	Transferler	31.12.2023
Proje geliştirilecek arsalar						
Mersinli arsa	282.489.139	-	-	367.216.361	-	649.705.500
Kumsal Boyalık arsa	138.402.717	-	-	2.660.245	-	141.062.962
Tamamlanmış projeler						
Mistral Towers	1.860.623.374	-	(48.083.864)	729.936.727	35.122.050	2.577.598.287
Toplam	**2.281.515.230**	**-**	**(48.083.864)**	**1.099.813.333**	**35.122.050**	**3.368.366.749**

(*) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Arsa Sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan ATAY'ın toplam alacağı pay %47, geliştirilecek projenin inşaat süresi, ruhsat alımından itibaren en geç 30 ay olarak belirlenmiştir. İnşaat sözleşmesi yapıldıktan itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmıştır.

6 Eylül 2024 tarihli yönetim kurulunda, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Mehmet Doğan Atay ve Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ile Muhatap Şirketlerden Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi arasında 21 Ekim 2020 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı İnşaat Yapım Sözleşmesi'nden Borçlar Kanununu 473/1 maddesi uyarınca haklı sebeple dönülmesine ve bu hususta devir sözleşmesinde yer alan tüm muhataplara bildirimde bulunulmasına karar verilmiştir. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla alınan yapı ruhsatına ilişkin hak kaybına uğranılmaması adına yüklenici müteahhit firma olarak Miray İnşaat A.Ş.'nin belirlenmesi kararlaştırılmıştır.

(**) Üzerinde proje geliştirilen Kumsal Boyalık arsası stoklara sınıflanmıştır.

(***) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2023 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 1 adet ofisi ve 1 adet dükkanı ifade etmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 1.032.991.086 TL'dir. (31 Aralık 2023 – 1.098.365.283TL)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31.12.2024	31.12.2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Mistral Towers	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Tamamlanmamış projeler		
Miaport	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Proje geliştirilecek arsalar		
Yatırım amaçlı arsa	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Transfer(*)	Çıkışlar	31.12.2024
Binalar	4.555.401	-	-	-	4.555.401
Taşıtlar	3.621.490	-	-	(633.199)	2.988.291
Demirbaşlar	1.859.553	484.458	-	-	2.344.011
Yapılmakta Olan Yatırımlar	14.447.563	1.039.673	(12.028.564)	-	3.458.672
Toplam	**24.484.007**	**1.524.131**	**(12.028.564)**	**(633.199)**	**13.346.375**

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2024
Binalar	(455.464)	(91.290)	-	-	(546.754)
Taşıtlar	(591.646)	(598.639)	-	507.738	(682.547)
Demirbaşlar	(1.667.577)	(84.218)	-	-	(1.751.795)
Toplam	**(2.714.687)**	**(774.147)**	**-**	**507.738**	**(2.981.096)**
Maddi Duran Varlıklar (NET)	**21.769.320**				**10.365.279**

(*)Kumsal Boyalık Projesi'ne ilişkin Stoklara transfer edilen inşaat maliyetleridir.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2023
Binalar	4.555.401	-	-	-	4.555.401
Taşıtlar	633.204	2.988.286	-	-	3.621.490
Demirbaşlar	1.767.843	91.710	-	-	1.859.553
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	14.447.563	-	-	14.447.563
Toplam	**6.956.448**	**17.527.559**	**-**	**-**	**24.484.007**

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2023
Binalar	(364.421)	(91.043)	-	-	(455.464)
Taşıtlar	(381.239)	(210.407)	-	-	(591.646)
Demirbaşlar	(1.590.629)	(76.948)	-	-	(1.667.577)
Toplam	**(2.336.289)**	**(378.398)**	**-**	**-**	**(2.714.687)**
Maddi Duran Varlıklar (NET)	**4.620.159**		**-**	**-**	**21.769.320**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2024 itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 11.898.900 TL'dir. (31 Aralık 2023 – 14.321.136 TL)

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Sınıflama	31.12.2024
Haklar	371.267	20.596	-	391.863
Birikmiş Amortismanlar (-)	(371.267)	(245)	-	(371.512)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	**-**			**20.351**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Sınıflama	31.12.2023
Haklar	371.267	-	-	371.267
Birikmiş Amortismanlar (-)	(371.267)	-	-	(371.267)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	**-**			**-**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31.12.2024				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	**TL Karşılıkları**	**USD**	**EURO**	**TL**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	-	-	20.035.000
-Teminat	-	-	-	-
-İpotek (*)	-	-	-	-
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	**20.035.000**	**-**	**-**	**20.035.000**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2023 – Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle kullanmış olduğu kredilere karşılık, 28.926.333 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır.)

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler (Devamı)

	31.12.2023			
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	**TL Karşılıkları**	**USD**	**EURO**	**TL**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	28.926.333	-	-	28.926.333
-Teminat	-	-	-	-
-İpotek		-	-	
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.Tutarı	-	-	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	**28.926.333**	**-**	**-**	**28.926.333**

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle %0'dır. (31 Aralık 2023- %0)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 12.950.333 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2023- 11.470.901TL).

Alınan ipotekler

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 10.000.000 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2023 – 14.437.900 TL).

b) Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri

Aleyhte icra ve davalar

		31.12.2024		31.12.2023	
Dava/İcra Konusu	**Para Birimi**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**
Alacak davası	TL	2	121.969	1	158.817
Toplam		**2**	**121.969**	**1**	**158.817**

Lehte icra ve davalar

		31.12.2024		31.12.2023	
Dava/İcra Konusu	**Para Birimi**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**
Alacak davası	TL	4	26.840	1	38.751
Toplam		**4**	**26.840**	**1**	**38.751**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle ilgili tutar için dava karşılığı ayrılmamıştır. (31 Aralık 2023 – Yoktur.)
31 Aralık 2024 tarihi itibariyle lehte icra ve davalarda dava tutarı henüz belirlenmemiş davalar mevcuttur.

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	311.650	174.407
Toplam	**311.650**	**174.407**

b) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

İzin Karşılıkları (Kısa Vadeli)

	31.12.2024	31.12.2023
İzin karşılığı	277.921	117.527
Toplam	**277.921**	**117.527**

c) Kıdem Tazminatı Karşılıkları (Uzun Vadeli)

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Ayrıca, Sosyal Sigortalar Kanunu'na göre 15 yıl fiili hizmet süresi ile 3.600 gün primi bulunanlar kendi istekleri ile işten ayrıldıklarında dahi kıdem tazminatını hak ederler.

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60), ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetinde olması esas olmakla birlikte çalışanların işe başlama durumuna göre yukarıda belirtilen yaşlardan önce de emekliye ayrılması mümkün bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır *(sendikalı işçilere her hizmet yılı için 35 günlük ücreti tutarında kıdem tazminatı ödenir)* ve bu tutar bilanço tarihi itibariyle geçerli olan kıdem tazminatı tavanı ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in bilanço tarihi itibariyle kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2023 – 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavanına tabidir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

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

31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %23,33 enflasyon oranı ve %27,48 faiz oranı varsayımına göre, yıllık %3,36 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2023- %0,50). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının hesaplanması ve emeklilik olasılığının tahmini için kullanılacak devir hızı oranı %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2023-%100)

İskonto oranının %1 (düşük) / yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla 125.827 TL daha (fazla), 103.180 TL az olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılması olasılığı %1 daha düşük / (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla (107.283) TL daha (az), 0 TL fazla olacaktır.

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Yıl içindeki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
1 Ocak Açılış	**1.413.636**	**1.300.280**
Faiz Maliyeti	326.843	149.704
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(361.079)	230.539
Hizmet Maliyeti	244.508	197.659
Ödenen Kıdem Tazminatı	-	(208.322)
Enflasyon Etkisi	(434.521)	(256.224)
Dönem Sonu	**1.189.387**	**1.413.636**

NOT 16 – DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Dönen Varlıklar:

	31.12.2024	31.12.2023
İş Avansları	1.657.863	-
Toplam	**1.657.863**	**-**

b) Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler:

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	31.583.347	1.138.836
Toplam	**31.583.347**	**1.138.836**

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Özkaynak kalemlerinden, "Çıkarılmış Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, KGK Raporlama Standartları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibariyle kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilemeyen farkların (enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıklar gibi), çıkarılmış sermaye ile ilgili kısmı çıkarılmış sermaye kaleminden sonra gelen "sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle, "kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "hisse senedi ihraç primleri'nden kaynaklanan farklar ise geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

17.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024		31.12.2023	
Ödenmiş Sermaye	**134.219.462**		**134.219.462**	
	31.12.2024		**31.12.2023**	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	**Pay (%)**	**Tutar**	**Pay (%)**	**Tutar**
Önder Türkkanı	31	41.116.000	31	41.116.000
Haydar İnaç	25	33.718.131	25	33.718.131
Diğer	44	59.385.331	44	59.385.331
Sermaye	**100**	**134.219.462**	**100**	**134.219.462**
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.021.152.972		1.021.152.972
Düzeltilmiş Sermaye		**1.155.372.434**		**1.155.372.434**

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

17.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (Devamı)

(*) Şirket'in sermayesinin her biri 1 TL (Türk Lirası) itibari değerde 134.219.462 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2023 – 134.219.462 adet hisse)

Şirket, kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve esas sözleşmesinin 9. Maddesinin tadil edilmesi ile ilgili 12 Haziran 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur. Bu hususta, 9 Temmuz 2024 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'nca ve Ticaret Bakanlığı'nca başvuru onaylanmış olup, karar ise 9 Eylül 2024 tarihi itibariyle tescil edilmiştir.

13 Kasım 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden; "Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle, %250 oranında bedelsiz artırılarak, 134.219.462,34 TL'den 469.768.118,19 TL'ye çıkarılması" kararı kapsamında, gerekli onaylar için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

17.2) Geri Alınmış Paylar

	31.12.2024	31.12.2023
Geri Alınmış Paylar (-)	(43.980.928)	(22.864.927)
Toplam	**(43.980.928)**	**(22.864.927)**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 22 Kasım 2023 tarihli kararı ile Şirket'in Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde MSGYO kodu ile işlem gören paylarına ilişkin fiyat hareketlerinin yatırımcılar üzerinde kısa vadede yaratabileceği olumsuz etkilerin giderilmesi, pay değerinde fiyat istikrarının sağlanması, sağlıklı fiyat oluşumunun desteklenmesi ve pay sahiplerinin korunması çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 14 Şubat 2023 tarih ve 9/176 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan duyurusu çerçevesinde mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek gerek görüldüğü takdirde pay geri alımı yapılmasına karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 22 Kasım 2023 tarihinde alınan kararı ile başlatılan pay geri alım programı rapor tarihi itibariyle devam etmekte olup devam eden işlemler kapsamında 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle, Şirket sermayesinin %1,85'ine denk gelen toplam 2.479.667 TL nominal değerli hisse için ödenen toplam tutar 34.586.247 TL olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle geri alınan payların enflasyon düzeltmesi ile endekslenmiş tutarı 43.980.928 TL'dir. (31 Aralık 2023- 22.864.927 TL)

17.3) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

a) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynak içerisinde "Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında muhasebeleştirilmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(513.972)	(766.725)
Toplam	**(513.972)**	**(766.725)**

17.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

17.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Devamı)

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31.12.2024	**31.12.2023**
Yasal Yedekler	89.796.509	78.626.108
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler (*)	43.980.928	22.864.927
Toplam	**133.777.437**	**101.491.035**

(*) TTK ve SPK düzenlemeleri uyarınca, geri alınmış paylar için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmaktadır. Bu çerçevede, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler içerisinde, işlem maliyetleri dahil 43.980.928 TL tutarında geri alınmış paylar için yedek akçe ayrılmıştır. (31 Aralık 2023 – 22.864.927 TL.)

31.12.2024	**ÜFE endeksli Yasal Kayıtlar**	**TÜFE Endeksli TFRS'lere Uygun olarak TMS 29 gerekliliklerine göre düzeltilmiş tutarlar**	**Geçmiş yıl Kar / (zararına) sınıflanan fark)**
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.427.284.309	1.021.152.972	406.131.337
Geri Alınmış Paylar	(34.586.648)	(43.980.928)	9.394.280
Yasal Yedekler	358.144.921	133.777.437	224.367.484
Toplam	**1.750.842.582**	**1.110.949.481**	**639.893.101**

17.5) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

	31.12.2024	**31.12.2023**
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	2.335.857.525	1.844.605.891
Toplam	**2.335.857.525**	**1.844.605.891**

17.6) Dönem Kar/(Zararı)

	31.12.2024	**31.12.2023**
Net Dönem Karı	102.213.872	1.259.826.231
Toplam	**102.213.872**	**1.259.826.231**

NOT 17 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

17.6) Dönem Kar/(Zararı) (Devamı)

Kar Dağıtımı:

30 Aralık 2014 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda ("Kanun") yer alan düzenlemelere uyum kapsamında hazırlanan II-19.1 sayılı "Kâr Payı Tebliği" 23 Ocak 2015 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olup, yürürlüğe girmiştir.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir. Dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine imkan verilmiştir. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

TTK hükümlerine göre; Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri, yasal vergi ve masraflar gibi Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktar ile Şirket'in bir önceki hesap döneminde uğradığı zarar, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder ve aşağıdaki gibi dağıtılır:

- TTK'nın 466/1. Maddesi uyarınca, safi karın % 5'i ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar I.Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

- Kalan tutardan mali kanunlar ve mali mevzuat gereği ödenecek Kurumlar Vergisi ve kar dağıtımına bağlı olarak tahakkuk eden vergiler hariç olmak üzere diğer vergiler, mali mükellefiyetler tenzil edilir.

- Kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin ödenen kısmına % 5 nispetinde I. Temettü verilir.

- Bakiye kalan miktar idare meclisinin teklifi üzerine genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II.Temettü olarak dağıtılabilir; olağanüstü yedeklere ayrılabilir yada ertesi yıla aktarılabilir.

- Ayrıca TTK'nın 466/3. Maddesi gereği pay sahipleri ve kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması genel kurulca kararlaştırılan kısımlardan I. Temettü düşüldükten sonra dağıtılacak kısmın % 10'u II. Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

NOT 18 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2024 31.12.2023
Gayrimenkul satış gelirleri	103.865.066	106.749.840
Kira gelirleri	65.665.087	60.752.064
Kira gelirlerinden iadeler (-)	(274.668)	(134.327)
Toplam	**169.255.485**	**167.367.577**

Satışların Maliyeti (-)	(29.540.902)	(29.348.758)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	**139.714.583**	**138.018.819**

SATIŞLARIN MALİYETİ	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Satılan Gayrimenkul Stokların Maliyeti	(26.381.410)	(25.039.930)
Tapu Harç Giderleri	(3.159.492)	(4.190.654)
Gayrimenkul Satışların Maliyeti	**(29.540.902)**	**(29.230.584)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Diğer İşletme Giderleri	-	(118.174)
Toplam Satışların Maliyeti	**(29.540.902)**	**(29.348.758)**

NOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderleri (-)	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Personel Giderleri	(12.687.402)	(8.930.227)
Danışmanlık Giderleri	(4.482.462)	(3.672.752)
Aidat Giderleri	(4.375.418)	(6.634.961)
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.590.835)	(2.781.760)
Amortisman Giderleri	(774.392)	(378.398)
Ofis Giderleri	(163.904)	(160.866)
Diğer	(4.519.186)	(3.734.268)
Toplam	**(28.593.599)**	**(26.293.232)**

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Reklam ve Tanıtım Giderleri (*)	(5.577.923)	(1.587.807)
Toplam	**(5.577.923)**	**(1.587.807)**

(*) Reklam ve tanıtım giderlerinin 4.470.549 TL tutarındaki kısmı, Kumsal Boyalık projesine ilişkindir.

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	217.577.014	1.099.813.333
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	22.804.809
İzin Ücret İptal Karşılıkları Gelirleri	-	100.922
Diğer	5.308.580	11.107.539
Toplam	**222.885.594**	**1.133.826.603**

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (-)	(231.131.274)	-
Kur Farkı Giderleri (-)	(285.408)	(2.158.333)
Diğer (-)	(915.155)	(291.589)
Toplam	**(232.331.837)**	**(2.449.922)**

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Likit Fon Değerlemesi	710.524	-
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	153.459.335	49.343.475
Eurobond Değerleme Karı	-	7.849.882
Maddi Duran Varlık Satış Karları	320.083	-
Toplam	**154.489.942**	**57.193.357**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Eurobond Satış Zararları (-)	(5.490.462)	-
Toplam	**(5.490.462)**	**-**

NOT 22 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

a) Finansal Gelirler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Bankalar Kambiyo Karları	17.478.215	100.487.274
Toplam	**17.478.215**	**100.487.274**

b) Finansal Giderler	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Bankalar Kambiyo Zararları (-)	(782.533)	(1.212.114)
Toplam	**(782.533)**	**(1.212.114)**

NOT 23 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	**01.01.2024 31.12.2024**
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	
Stoklar (1)	253.570.126
Maddi Duran Varlıklar	2.270.712
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	1.036.069.534
Ödenmiş Sermaye	(355.136.642)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	*235.675*
Geri Alınmış Paylar	9.145.339
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(33.972.375)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(945.314.059)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(19.036.234)
Genel Yönetim Giderleri	3.168.188
Pazarlama Giderleri	746.430
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.217.435)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	246.021
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(13.412.473)
Finansman Gelirleri	(3.913.111)
Finansman Giderleri	82.529
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	**(66.467.775)**

(1) Stoklara ilişkin net parasal pozisyon kazanç/kayıp etkisinin bir kısmı satışların maliyetine ilişkin tutarı da içermektedir. Satışların maliyetine ilişkin tutar ayrıştırılmadığından beraber sunulmuştur.

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Bilançolarda ödenecek vergi tutarları peşin ödenen vergiler ile netleştirilerek aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-) (*)	9.442.837	2.034.878

(*) Banka stopajlarından oluşmaktadır.

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

Ertelenmiş vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık 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, 2 Ağustos 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.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	01.01.2024 31.12.2024	**01.01.2023 31.12.2023**
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	508.780.051	-
Toplam	**508.780.051**	**-**

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Geçici Farklar 31.12.2024	**Ertelenen Vergi Varlık / (Yükümlülükleri) 31.12.2024**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.996.210.546	(898.863.164)
Stoklar	419.618.036	(125.885.411)
Ertelenmiş Gelirler	(468.058.721)	140.417.616
Maddi Duran Varlıklar	(1.250.431.163)	375.129.349
Kıdem ve İzin Karşılıkları	(1.467.308)	440.192
Diğer	62.112	(18.633)
Toplam	**1.695.933.502**	**(508.780.051)**

	01.01.2024 31.12.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	-
Dönem Kapsamlı Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)	(108.326)
Geçmiş Yıl Karları İle İlişkilendirilen	(415.561.392)
Dönem Gelir Tablosu Ertelenmiş Vergi Değişimi (+/-)	(93.110.333)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	**(508.780.051)**

NOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri, yasal vergi ve masraflar gibi Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktar ile Şirket'in bir önceki hesap döneminde uğradığı zarar, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder ve aşağıdaki gibi dağıtılır:

- Türk Ticaret Kanunu uyarınca, safi karın % 5'i ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar I.Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.
- Kalan tutardan mali kanunlar ve mali mevzuat gereği ödenecek Kurumlar Vergisi ve kar dağıtımına bağlı olarak tahakkuk eden vergiler hariç olmak üzere diğer vergiler, mali mükellefiyetler tenzil edilir.
- Kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin ödenen kısmına % 5 nispetinde I. Temettü verilir.
- Bakiye miktar idare meclisinin teklifi ve genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II. Temettü olarak dağıtılabilir; olağanüstü yedeklere ayrılabilir ya da ertesi yıla aktarılabilir.
- Ayrıca Türk Ticaret Kanunu uyarınca pay sahipleri ve kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması genel kurulca kararlaştırılan kısımlardan I.Temettü düşüldükten sonra dağıtılacak kısmın % 10'u II. Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının çıkarılmış bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

Hisse Başına Kazanç	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	102.213.872	1.259.826.231
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	**0,7615**	**9,3863**
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	102.466.625	1.259.595.692
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç **(Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)**	**0,7634**	**9,3846**

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

26.1) Sermaye Riski

Şirket sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerin sürekliliğini sağlamaya çalışırken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı dipnotlarda açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları), geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karını/(zararı) da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi değerlendirmelerine dayanarak sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam özkaynak oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç / toplam özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Finansal Risk ve Ticari Borçlar	625.998	481.984
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(405.420.093)	(197.487.487)
Net Borç	**-**	**-**
Toplam Özkaynak	**3.682.726.368**	**4.337.663.939**
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	**-**	**-**

26.2) Kredi riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlarken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, nakit, kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir. Şirket'in kullanılan bu finansal araçlardan kaynaklanan risklere maruz kalması söz konusu olup, bu finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riski ayrıca takip edilmektedir. Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri üst yönetim tarafından değerlendirilir. Finansal varlık türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri tablo olarak sunulmuştur.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31.12.2024	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Nakit ve Nakit Benzerleri**	**Finansal Yatırımlar**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**-**	**4.632.036**	**-**	**1.032.843**	**405.420.093**	**31.630.292**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	-	4.632.036	-	1.032.843	405.420.093	31.630.292
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

NOT 26– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31.12.2023	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Nakit ve Nakit Benzerleri**	**Finansal Yatırımlar**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**-**	**3.732.084**	**1.030.755**	**1.291.015**	**197.487.487**	**164.986.808**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	-	3.732.084	1.030.755	1.291.015	197.487.487	164.986.808
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.3) Likidite Riski

Şirket nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımları şu şekildedir:

31.12.2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Dipnot	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay (II)	1-5 Yıl (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		**67.360.207**	**67.360.207**	**65.987.247**	**457.590**	**915.370**
Ticari Borçlar (net)	7	590.692	590.692	590.692	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (net)	4	35.306	35.306	35.306	-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	65.341.937	65.341.937	65.341.937	-	-
Diğer Borçlar	8	1.392.272	1.392.272	19.312	457.590	915.370

31.12.2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Dipnot	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay (II)	1-5 Yıl (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		**6.014.896**	**6.014.896**	**552.299**	**4.268.772**	**1.193.825**
Ticari Borçlar (net)	7	423.861	423.861	423.861	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (net)	4	58.123	58.123	58.123	-	-
Diğer Borçlar	8	5.532.912	5.532.912	70.315	4.268.772	1.193.825

26.4) Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2024	31.12.2023
Döviz cinsinden varlıklar	32.224.269	232.269.793
Döviz cinsinden yükümlülükler	(629.202)	(4.305.269)
Net döviz pozisyonu	**31.595.067**	**227.964.524**

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

	DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2024		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	32.224.269	676.935	227.073
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	*32.224.269*	*676.935*	*227.073*
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**32.224.269**	**676.935**	**227.073**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
-6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**32.224.269**	**676.935**	**227.073**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	629.202	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*629.202*	*9.670*	*7.810*
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**629.202**	**9.670**	**7.810**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**629.202**	**9.670**	**7.810**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**31.595.067**	**667.265**	**219.263**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	32.224.269	676.935	227.073
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

26.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

	DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2023		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	232.269.793	5.464.840	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	*232.269.793*	*5.464.840*	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**232.269.793**	**5.464.840**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**-**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**232.269.793**	**5.464.840**	**-**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	3.525.562	82.800	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*3.525.562*	*82.800*	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**3.525.562**	**82.800**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	779.707	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*779.707*	*9.670*	*7.810*
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**779.707**	**9.670**	**7.810**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**4.305.269**	**92.470**	**7.810**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**227.964.524**	**5.372.370**	**(7.810)**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	232.269.793	5.464.840	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

iii – İthalat/İhracat

	31.12.2024	31.12.2023
İhracat	-	-
İthalat	-	-

iv – Duyarlılık Analizi

iv-a. Kur riski duyarlılığı

Şirket EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan %10'luk oran, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket'in içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder.

	31.12.2024			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.354.070	(2.354.070)	2.354.070	(2.354.070)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**2.354.070**	**(2.354.070)**	**2.354.070**	**(2.354.070)**
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	805.437	(805.437)	805.437	(805.437)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	**805.437**	**(805.437)**	**805.437**	**(805.437)**
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM (3+6+9)	**3.159.507**	**(3.159.507)**	**947.852**	**(947.852)**

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi (Devamı)

iv-a. Kur riski duyarlılığı (Devamı)

	31.12.2023			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	22.833.249	(22.833.249)	22.833.249	(22.833.249)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**22.833.249**	**(22.833.249)**	**22.833.249**	**(22.833.249)**
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	(36.796)	36.796	(36.796)	36.796
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	**(36.796)**	**36.796**	**(36.796)**	**36.796**
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	**22.796.453**	**(22.796.453)**	**22.796.453**	**(22.796.453)**

Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2023- Değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur.)

Faiz oranı duyarlılığı

31.12.2024				
	Değişken Faizli	Sabit Faizli	Faiz Riskine Maruz Kalmayan	Toplam
Finansal varlıklar	**-**	**435.244.739**	**7.470.525**	**442.715.264**
Nakit ve nakit benzerleri	-	403.614.447	1.805.646	405.420.093
Finansal yatırımlar	-	31.630.292	-	31.630.292
Ticari alacaklar	-	-	4.632.036	4.632.036
Diğer alacaklar	-	-	1.032.843	1.032.843
Finansal yükümlülükler	**-**	**67.360.207**	**-**	**67.360.207**
Ticari borçlar	-	590.692	-	590.692
İlişkili taraflara borçlar	-	35.306	-	35.306
Diğer borçlar	-	1.392.272	-	1.392.272
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	65.341.937	-	65.341.937

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi (Devamı)

Faiz oranı duyarlılığı (Devamı)

	31.12.2023			
	Değişken Faizli	**Sabit Faizli**	**Faiz Riskine Maruz Kalmayan**	**Toplam**
Finansal varlıklar	**-**	**362.042.678**	**6.485.471**	**368.528.149**
Nakit ve nakit benzerleri	-	197.055.870	431.617	197.487.487
Finansal yatırımlar	-	164.986.808	-	164.986.808
Ticari alacaklar	-	-	3.732.084	3.732.084
Diğer alacaklar	-	-	1.291.015	1.291.015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	1.030.755	1.030.755
Finansal yükümlülükler	**-**	**6.014.896**	**-**	**6.014.896**
Ticari borçlar	-	423.861	-	423.861
İlişkili taraflara borçlar	-	58.123	-	58.123
Diğer borçlar	-	5.532.912	-	5.532.912

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Sınıflandırılması

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye dışında tarafların rızası dahilindeki bir işlemde, bir finansal aracın alım satımının yapılabileceği tutardır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı makul değeri en iyi biçimde yansıtır.

Şirket, finansal araçların tahmini makul değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip makul değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Buna bağlı olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olamaz.

Aktif piyasalarda işlem gören finansal araçların (aktif piyasadaki satılmaya hazır menkul kıymetler gibi) makul değerleri bilanço tarihindeki kote edilmiş piyasa fiyatlarına bağlıdır. Şirket tarafından sahip olunan finansal varlıklar ve yükümlülükler için kullanılan kote edilmiş piyasa fiyatları, sırasıyla piyasadaki alış ve satış fiyatlarıdır.

Aktif piyasada işlem görmeyen finansal araçların makul değerleri değerleme teknikleri kullanılarak belirlenir. Şirket tahmini nakit akım gibi çeşitli yöntemler kullanmakta ve imkanlar dahilinde her bir bilanço tarihinde piyasa koşullarına bağlı olarak varsayımlarda bulunmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçların ve banka mevduatlarının taşınan değerlerinin makul değerlerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal yükümlülüklerin makul değerleri; gelecekteki sözleşmeye dayalı nakit akımlarının Şirket'in sahip olduğu benzer finansal araçlar için bilanço tarihi itibariyle piyasada bulunan cari faiz oranlarıyla iskonto edilmesiyle tahmin edilmektedir.

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçların Sınıflandırılması (Devamı)

Aşağıda yer alan tablo makul değeri ile taşınan ve makul değer değerleme yöntemiyle belirlenen finansal araçların analizini içermektedir. Farklı seviyeler aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

- Benzer varlıklar ve yükümlülükler için, aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) (Seviye 1).
- Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka, varlık veya yükümlülükler için, ya direkt (fiyat olarak) ya da dolaylı (fiyatlardan türetilerek) gözlenebilir veriler (Seviye 2).
- Gözlemlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için diğer veriler (gözlemlenemeyen girdiler) (Seviye 3).

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31.12.2024	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	405.420.093	-	-	405.420.093	5
Finansal yatırımlar	-	-	31.630.292	31.630.292	6
Ticari alacaklar	4.632.036	-	-	4.632.036	7
Diğer alacaklar	1.032.843	-	-	1.032.843	8
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	-	590.692	-	590.692	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	35.306	-	35.306	4
Diğer borçlar	-	1.392.272	-	1.392.272	8
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	65.341.937	-	65.341.937	4

31.12.2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	197.487.487	-	-	197.487.487	5
Finansal yatırımlar	-	-	164.986.808	164.986.808	6
Ticari alacaklar	3.732.084	-	-	3.732.084	7
Diğer alacaklar	1.291.015	-	-	1.291.015	8
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1.030.755	-	-	1.030.755	4
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	-	423.861	-	423.861	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	58.123	-	58.123	4
Diğer borçlar	-	5.532.912	-	5.532.912	8

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 11).

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

Piyasa yaklaşımı – Emsal karşılaştırma

Emsal karşılaştırma yöntemi piyasa yaklaşımı altında kullanılan bir yöntem olup, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, değerlemeye konu varlıkla, fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer nitelikteki varlıkların gerçekleşen işlemleri ya da teklifleri üzerinden varsa gerekli düzeltmeler yapılarak tespit edilmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibariyle, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonuçları kullanılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibariyle makul değerlerinde hesaplanan Şirket'in finansal olmayan varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

31.12.2024

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**	**Toplam**
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	400.009.736	-	400.009.736
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.858.537.000	-	2.858.537.000
Toplam Varlıklar	**-**	**3.258.546.736**	**-**	**3.258.546.736**

31.12.2023

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**	**Toplam**
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	790.768.462	-	790.768.462
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.577.598.287	-	2.577.598.287
Toplam Varlıklar	**-**	**3.368.366.749**	**-**	**3.368.366.749**

NOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

(31 Aralık 2023- Şirket 19 Mart 2024 tarihi itibarıyla iktisap etmiş olduğu kendi payı toplam 279.997 TL nominal değerli hisseyi ortalama 14,2858 TL fiyat ile Borsa İstanbul'da ("BİST") geri almıştır. Hisse geri alım için ödenen toplam tutar 3.999.757 TL olup, bu hisseler sermayenin %0,208'ine denk gelmektedir. Söz konusu paylar özkaynakların altında geri alınmış paylar olarak muhasebeleştirilmektedir.)

NOT 29 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024 31.12.2024	**1.01.2023 31.12.2023**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.228.167	618.410
Toplam	**1.228.167**	**618.410**

NOT 30 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2023 – Yoktur)

NOT 31 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2023 – Yoktur)

NOT 32 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31 Aralık 2023 – Yoktur)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	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)	437.050.385	362.474.295
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.246.483.515	3.973.564.833
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	1.030.755
	Diğer varlıklar		132.160.000	35.411.069
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	III-48.1. Md. 3 / (k)	**4.815.693.900**	**4.372.480.952**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	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)	65.341.937	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.682.726.368	4.337.663.939
	Diğer kaynaklar		1.067.625.595	34.817.013
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1. Md. 3 / (k)	**4.815.693.900**	**4.372.480.952**
	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)	405.419.263	197.485.936
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. 28	-	-
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 / (l)	126.385.053	146.995.396

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**Asgari / Azami oran**
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%88	%91	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%9,1	%8,3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/ 1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%8,4	%4,5	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%2,62	%3,36	Azami %10