AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %95'sini oluşturmakta olup toplam değeri 35.371.590.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir indirgeme yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları yardımıyla belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışmalar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanı yardımıyla hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır. - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir. - Tarafımızca denetimimize destek amaçlı SPK gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşu uzman olarak atanmıştır. Denetçi uzmanı desteğiyle aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
	o Şirket'in değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporunun, uygulanan değerleme yöntemlerinin ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. o Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. o Değerleme raporunda kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdilerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. o Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler ile finansal tablolarda taşınan değerlerin mutabakatı yapılmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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 tahminleri ile 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2025

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..... 6-79

NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 10-34
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 34-36
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 36-37
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR 37
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR 38-41
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 41-42
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 42
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 43
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR 44-45
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 46-47
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR 47
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 47-48
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR 49
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 50
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 50
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 51-53
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 54-55
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 55-57
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 57
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ 58
NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER 58-59
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 60
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER 60
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ 61
NOT 26 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 61
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 62
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ 63
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 63-65
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 66-74
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)..... 75-76
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 77
NOT 33 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 77-79

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 ve 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**1.271.905.724**	**2.265.778.474**
Nakit ve nakit benzerleri	4	548.156.716	1.098.285.695
Finansal yatırımlar	5	1.818.441	71.498.385
Ticari alacaklar		168.424.947	206.544.878
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*29*	*1.953.169*	*1.383.206*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*166.471.778*	*205.161.672*
Diğer alacaklar		11.289.123	11.890.465
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*11.289.123*	*11.890.465*
Proje halindeki stoklar	12	510.365.000	602.925.749
Peşin ödenmiş giderler	9	16.189.603	201.710.442
Türev araçlar	10	6.702.882	70.201.007
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		*6.702.882*	*70.201.007*
Diğer dönen varlıklar		8.959.012	2.721.853
Duran varlıklar		**35.935.640.568**	**32.215.676.619**
Diğer alacaklar		76.702.579	57.011.422
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*29*	*75.681.432*	*55.566.225*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*1.021.147*	*1.445.197*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	13	74.015.073	80.687.074
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	35.371.590.000	31.641.806.100
Maddi duran varlıklar	14	237.206.200	243.345.590
Maddi olmayan duran varlıklar		37.203.295	41.016.814
- Şerefiye		*7.277.925*	*7.277.925*
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*15*	*29.925.370*	*33.738.889*
Peşin ödenmiş giderler	9	125.809.214	139.622.373
Türev araçlar	10	-	2.919.118
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		*-*	*2.919.118*
Diğer duran varlıklar	16	13.114.207	9.268.128
Toplam varlıklar		**37.207.546.292**	**34.481.455.093**

1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 ve 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**1.882.178.352**	**2.434.569.079**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	609.910.548
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.681.918.694	771.458.669
Ticari borçlar		90.784.926	75.046.635
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*29*	*66.922.345*	*62.950.450*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*23.862.581*	*12.096.185*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	16.414.054	14.428.905
Diğer borçlar		51.785.613	924.876.230
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*29*	-	*854.536.933*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*51.785.613*	*70.339.297*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	33.974.433	28.429.069
Kısa vadeli karşılıklar		7.300.632	10.419.023
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*18*	*1.837.869*	*729.693*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*17*	*5.462.763*	*9.689.330*
Uzun vadeli yükümlülükler		**3.384.649.696**	**2.835.208.496**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	123.311.060	2.811.753.388
Ticari borçlar		10.555.858	16.040.561
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*10.555.858*	*16.040.561*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	133.885	4.805.435
Uzun vadeli karşılıklar		2.598.466	2.609.112
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*18*	*2.598.466*	*2.609.112*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	3.248.050.427	-
Özkaynaklar		**31.940.718.244**	**29.211.677.518**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**31.940.718.244**	**29.211.677.518**
Ödenmiş sermaye	28	2.415.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	7.116.080.265	8.726.080.265
Birleşme denkleştirme hesabı		7.794.537.743	7.794.537.743
Paylara ilişkin primler		399.751.244	399.751.244
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(16.226.614)	(3.045.592)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(3.954.877)*	*(2.067.355)*
- Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		*(12.271.737)*	*(978.237)*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		104.913.113	158.988.848
- Yabancı para çevrim farkları		*87.982.049*	*94.764.845*
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		*16.931.064*	*64.224.003*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	1.383.595.369	1.318.517.942
Diğer yedekler	19	489.878.939	489.878.939
Geçmiş yıllar karları		8.242.604.761	4.673.067.261
Net dönem karı		4.010.583.424	4.848.900.868
Toplam kaynaklar		**37.207.546.292**	**34.481.455.093**

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 ve 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	3.057.494.312	3.529.665.779
Satışların maliyeti (-)	20	(625.776.026)	(1.102.450.032)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		**2.431.718.286**	**2.427.215.747**
Genel yönetim giderleri (-)	21	(187.094.106)	(182.649.522)
Pazarlama giderleri (-)	21	(9.203.506)	(7.284.283)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	53.123.164	47.532.046
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(131.032.339)	(41.125.171)
Esas faaliyet karı		**2.157.511.499**	**2.243.688.817**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	3.718.297.328	2.035.673.352
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(23.147.872)	(36.634.778)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	10.804.381	(169.841.281)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		**5.863.465.336**	**4.072.886.110**
Finansman gelirleri	25	388.325.042	1.001.769.995
Finansman giderleri (-)	25	(1.089.853.776)	(2.757.855.542)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	26	949.816.336	2.559.976.620
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		**6.111.752.938**	**4.876.777.183**
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	(2.101.169.514)	(27.876.315)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		**4.010.583.424**	**4.848.900.868**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**4.010.583.424**	**4.848.900.868**
Dönem karının/(zararının) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		4.010.583.424	4.848.900.868
Pay başına kazanç/(kayıp)	**28**	**1,66**	**2,01**
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		**(13.181.022)**	**8.239.074**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	(3.582.470)	826.004
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	1.694.948	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar	13	(11.293.500)	6.295.391
Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	1.117.679
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		**(54.075.735)**	**(153.540.726)**
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(40.036.769)	(171.107.310)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	(7.256.170)	-
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(6.782.796)	17.566.584
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		**(67.256.757)**	**(145.301.652)**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		**3.943.326.667**	**4.703.599.216**
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.943.326.667	4.703.599.216

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 ve 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar: Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Birikmiş Karlar: Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	**805.000.000**	**8.726.080.265**	**399.751.244**	**(2.893.359)**	**1.644.823**	**1.469.997**	**77.198.261**	**235.331.313**	**7.794.537.743**	**(51.779.832)**	**489.878.939**	**1.370.297.774**	**(1.065.846.418)**	**5.624.769.453**	**24.405.440.203**
Transferler	-	-	-	-	(8.918.451)	(2.587.676)	-	-	-	-	-	-	5.636.275.580	(5.624.769.453)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.779.832	-	(51.779.832)	102.638.099	-	102.638.099
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	826.004	6.295.391	1.117.679	17.566.584	(171.107.310)	-	-	-	-	-	4.848.900.868	4.703.599.216
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	**805.000.000**	**8.726.080.265**	**399.751.244**	**(2.067.355)**	**(978.237)**	**-**	**94.764.845**	**64.224.003**	**7.794.537.743**	**-**	**489.878.939**	**1.318.517.942**	**4.673.067.261**	**4.848.900.868**	**29.211.677.518**
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	**805.000.000**	**8.726.080.265**	**399.751.244**	**(2.067.355)**	**(978.237)**	**-**	**94.764.845**	**64.224.003**	**7.794.537.743**	**-**	**489.878.939**	**1.318.517.942**	**4.673.067.261**	**4.848.900.868**	**29.211.677.518**
Sermaye Arttırımı	1.610.000.000	(1.610.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.077.427	4.783.823.441	(4.848.900.868)	-
Kar payları (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.966.250)	-	(72.966.250)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.141.319.691)	-	(1.141.319.691)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1.887.522)	(11.293.500)	-	(6.782.796)	(47.292.939)	-	-	-	-	-	4.010.583.424	3.943.326.667
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	**2.415.000.000**	**7.116.080.265**	**399.751.244**	**(3.954.877)**	**(12.271.737)**	**-**	**87.982.049**	**16.931.064**	**7.794.537.743**	**-**	**489.878.939**	**1.383.595.369**	**8.242.604.761**	**4.010.583.424**	**31.940.718.244**

(1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.
(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.
(3) Not 19'da açıklanmıştır.
(4) Not 27'de açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 ve 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		**1.627.100.848**	**2.774.923.135**
Dönem karı/(zararı)		4.010.583.424	4.848.900.868
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(1.916.949.472)**	**(3.361.294.204)**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	23.462.720	24.243.264
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	23	92.560.749	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		765.263	(6.857.701)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	415.196.455	945.346.824
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		284.645.402	378.754.432
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	2.101.169.514	27.876.315
Gerçeğe uygun değer (kazançları)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(3.718.297.328)	(1.929.310.090)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(10.804.381)	169.841.281
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	-	(106.363.262)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(187.470)	(5.656.634)
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(1.105.460.396)	(2.859.168.633)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(464.830.687)**	**1.289.855.518**
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(47.707.479)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		91.446.658	60.840.358
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.352.038	(8.204.875)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		69.679.944	60.734.124
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(634.309.327)	1.224.193.390
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		*10.035.750*	*811.208.425*
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		*(644.345.077)*	*412.984.965*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.628.803.265**	**2.777.462.182**
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		-	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(1.702.417)	(2.539.047)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		**(41.558.896)**	**116.355.770**
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(16.501.919)	(49.743.066)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14,15	(13.570.405)	(19.311.029)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14,15	-	540.888
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	202.712.895
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(11.486.572)	(3.570.091)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(14.273.827)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		**(1.929.192.043)**	**(2.821.168.580)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		-	103.667.154
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(11.348.942)
Ödenen temettüler	19	(72.966.250)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	2.429.501.818
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.477.748.237)	(5.010.677.757)
Türev araçlardan nakit girişleri		99.018.620	474.757.725
Türev araçlardan nakit çıkışları		(12.681.714)	(25.184.775)
Ödenen faiz	6	(728.207.439)	(907.278.728)
Alınan faiz		237.430.946	118.272.072
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	25.962.031	7.122.853
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		**(343.650.091)**	**70.110.325**
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		**21.201.933**	**327.784.322**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		**(322.448.158)**	**397.894.647**
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	**4**	**945.576.681**	**1.144.143.011**
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		**(201.718.790)**	**(596.460.977)**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**421.409.733**	**945.576.681**

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

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 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136. Maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. Maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'ın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPKn) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Karlıtepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil sedilmiştir.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar – İstanbul.

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	**Pay tutarı**
Raif Ali Dinçkök	14,92	360.416.940
Akkök Holding A.Ş.	14,66	354.119.773
Alize Dinçkök	8,98	216.892.762
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779.377
Alina Dinçkök	5,67	136.985.270
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	47,62	1.149.805.878
Toplam ödenmiş sermaye	**100,00**	**2.415.000.000**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %47,23'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	
	Pay oranı (%)	**Pay tutarı**
Raif Ali Dinçkök	14,92	120.138.980
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,98	72.297.587
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil	47,62	383.268.626
Toplam ödenmiş sermaye	**100,00**	**805.000.000**

31 Aralık 2024 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2023: A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 2.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 2.415.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 31 kişidir (31 Aralık 2023: 33 kişi).

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye, Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Akasya Çocuk

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı	**Faaliyet konusu**
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

	31 Aralık 2024		**31 Aralık 2023**	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	**Etkin ortaklık oranı (%)**	**Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)**	**Etkin ortaklık oranı (%)**
WMG London Developments L.P	89,50	89,50	89,30	89,30

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen Şirket içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	**Faaliyet konusu**	**Müteşebbis Ortak**
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş.

	31 Aralık 2024		**31 Aralık 2023**	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	**Etkin ortaklık oranı (%)**	**Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)**	**Etkin ortaklık oranı (%)**
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	80,00	80,00	-	-

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Akiş – Güray Adi Ortaklığı

Müşterek mülkiyete tabi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 174, Ada No: 838 ve Parsel No: 94'te kayıtlı 13.785,00-m² yüzölçümlü taşınmaz ve aynı pafta ve adada yer alan Parsel No: 155'te kayıtlı 87.020,00-m² yüzölçümlü taşınmaz (iki parselde de yapılacak imar uygulamaları neticesinde doğacak yeni parseller) ("Taşınmazlar") ile ilgili olmak üzere; Taşınmazlar'ın müşterek malikleri ile akdedilen sözleşmeye konu karma projenin yapılması, projedeki bağımsız bölümlerin satılması/değerlendirilmesi ve sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülüklerin müştereken ifa edilerek projenin tamamlanması amacıyla, %80 ortaklık payı Şirket'e ve %20 ortaklık payı Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi'ne ait olmak üzere "Akiş Güray Adi Ortaklığı" unvanı altında faaliyet gösterecek bir adi ortaklık kurulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş GYO' nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı) bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. Ve 7. Maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Şirket, bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

Cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,444	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,379	%156

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı tutarlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

i) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler 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. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

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 yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Teşkilatı ("OECD") tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

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

Bireysel 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 bireysel finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

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

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

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

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

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

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

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 31 Aralık 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlamıştır.

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.

- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1'de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket'in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar" standardının 20. Maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebeleştirmektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

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

2.4.2 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark kar veya zararla ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

Şirket, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülüklere dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye, her yıl değer düşüklüğü için gözden geçirilir ve maliyet değerinden birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değeriyle bilançoda taşınır. Değer düşüklüğü çalışması için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin oluştuğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şirket şerefiye değer düşüklüğü testlerini her yılın 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Bir işletmenin satışından doğan kar ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

2.4.3 Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.4 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.5 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü beklenen kredi zararı ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

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

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlenmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Şirket, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kar/zararı etkileyebilecek değişmelere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Şirket, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem karında kar veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunan taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunan gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kar veya zarar olarak yansıtılır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.7 Netleştirme

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

2.4.8 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.9 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.10 Temettüler

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, bireysel finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak bireysel finansal tablolara yansıtılır.

2.4.11 Pay başına kazanç

Bireysel kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler sermayelerini "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. "Bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte bireysel finansal tablolara alınır.

2.4.14 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Şirket'in kiracı konumunda önemli bir kiralaması bulunmamaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.15 Vergilendirme

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. 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.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Akyaşam ve Akasya Çocuk Dünyası kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenmiş Vergi

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 dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Türkiye, 16 Temmuz 2024'te TBMM'ye sunulan Kanun Teklifi ile OECD'nin Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamıştır. Bu düzenlemeler, 2 Ağustos 2024'te Resmî Gazete'de yayımlanan yasalarla yürürlüğe girmiştir. Şirket, Sütun 2 Model kapsamına girmemektedir. Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş. konsolide seviyede hesaplamalarına devam etmekte olup, Şirket'e yansıtılacak bir önemli bir karşılık beklenmemektedir.

2.4.16 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.17 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

2.4.18 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.20 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	**Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)**
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.21 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.22 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.23 Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

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

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

Kira gelirleri

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Konut satış gelirleri

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.24 Faiz geliri

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 alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.25 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.26 Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.27 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirket'in faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezleri, arsalar ve binalardan oluşmaktadır.

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. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. 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 kapsamlı gelir 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir.

Şirket, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Şirket, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerleme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatın tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini 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.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

2.4.28 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Parasal varlıklar

Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve beklenen kredi zararı karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Parasal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri kaynaklı finansal borçlar iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

2.5 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" ", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.271.905.724 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.882.178.352 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 610.272.628 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 3.2 milyar TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır. 2023 değerleme raporu değerleri 31 Aralık 2024 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² fiili kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve 2024/447 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 9.140.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 28 Aralık 2023 tarihli ve 2023/934 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 8.532.785.391 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	**Kapitalizasyon oranı**
31 Aralık 2024	%20	%7

Akbatı AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerleme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 6 Ocak 2025 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerleme raporunda görülmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 86.899 m² fiili kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve 2024/448 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 23.890.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 28 Aralık 2023 tarihli ve 2023/935 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 20.776.105.206 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	**Kapitalizasyon oranı**
31 Aralık 2024	%20	%7

Akasya AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerleme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 6 Ocak 2025 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerleme raporunda görülmektedir.

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Atak") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve AKISGY-2411031 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 163.590.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310058 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 161.473.218 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Erenköy

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı, 2.687 m² arsa üzerinde Erenköy projesini tamamlamıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 6 Ocak 2025 tarihli ve AKSGY-2410106 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 2.113.800.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310059 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 2.108.175.507 TL olarak belirlenmiştir.

Akasya Ofis

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesinde kalan bir adet ofis (258 no.lu bağımsız bölüm) bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve AKISGY-2411030 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 64.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310057 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 63.266.778 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu ve İstanbul'un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	2.057.573.390	899.850.984	100.069.938	-	3.057.494.312
Satışların maliyeti (-)	(388.603.645)	(235.203.285)	(1.969.096)	-	(625.776.026)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**1.668.969.745**	**664.647.699**	**98.100.842**	**-**	**2.431.718.286**
Genel yönetim giderleri (-)	(5.582.198)	(3.424.640)	(8.544.731)	(169.542.537)	(187.094.106)
Pazarlama giderleri (-)	(4.601.753)	(4.601.753)	-	-	(9.203.506)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.919.036	18.258.943	12.647.367	3.297.818	53.123.164
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(14.836.457)	(17.764.950)	(93.864.758)	(4.566.174)	(131.032.339)
Esas faaliyet karı/(zararı)	**1.662.868.373**	**657.115.299**	**8.338.720**	**(170.810.893)**	**2.157.511.499**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.110.011.224	602.661.611	5.624.493	-	3.718.297.328
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	(23.147.872)	(23.147.872)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	10.804.381	10.804.381
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	**4.772.879.597**	**1.259.776.910**	**13.963.213**	**(183.154.384)**	**5.863.465.336**

1 Ocak - 31 Aralık 2023	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.901.040.648	873.267.073	755.358.058	-	3.529.665.779
Satışların maliyeti (-)	(350.602.106)	(211.865.507)	(539.982.419)	-	(1.102.450.032)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**1.550.438.542**	**661.401.566**	**215.375.639**	**-**	**2.427.215.747**
Genel yönetim giderleri (-)	(4.099.466)	(5.032.201)	(6.828.844)	(166.689.011)	(182.649.522)
Pazarlama giderleri (-)	(3.642.142)	(3.642.141)	-	-	(7.284.283)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20.977.034	12.767.810	8.882.043	4.905.159	47.532.046
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(14.022.232)	(12.149.902)	(2.001.920)	(12.951.117)	(41.125.171)
Esas faaliyet karı/(zararı)	**1.549.651.736**	**653.345.132**	**215.426.918**	**(174.734.969)**	**2.243.688.817**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.293.635.697	621.784.558	120.253.097	-	2.035.673.352
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	(36.634.778)	(36.634.778)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(169.841.281)	(169.841.281)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	**2.843.287.433**	**1.275.129.690**	**335.680.015**	**(381.211.028)**	**4.072.886.110**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	73.202.016	(797.437.040)	326.644.173	(2.001.705.261)
Akbatı Projesi	-	(21.094)	-	(16.228)
Diğer	34.261.254	(131.636.732)	52.290.800	(251.343.381)
Dağıtılmamış	280.861.772	(160.758.910)	622.835.022	(504.790.672)
Toplam	**388.325.042**	**(1.089.853.776)**	**1.001.769.995**	**(2.757.855.542)**

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların bölüm bazlı varlık kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akasya Projesi	24.117.790.000	21.000.845.202
Akbatı Projesi	9.140.000.000	8.532.785.391
Diğer	2.624.165.000	2.711.101.256
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	**35.881.955.000**	**32.244.731.849**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların bölüm bazlı yükümlülük kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akasya Projesi	1.735.636.910	2.992.121.715
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	69.592.844	588.623.092
Dağıtılmamış	-	612.377.798
Toplam	**1.805.229.754**	**4.193.122.605**

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	48.320	49.896
Banka	295.495.623	1.098.235.799
- *Vadeli mevduat*	167.876.882	944.681.943
- *Vadesiz mevduat*	127.618.741	153.553.856
Likit fonlar	252.612.773	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**548.156.716**	**1.098.285.695**
Blokeli mevduatlar (-)	(126.746.983)	(152.709.014)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**421.409.733**	**945.576.681**

31 Aralık 2024 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 126.746.983 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 152.709.014 TL).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	167.876.882	944.681.943
	167.876.882	**944.681.943**

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	127.599.179	296.284.074
Avro	13.188	4.702
İngiliz Sterlini	-	9.838
	127.612.367	**296.298.614**

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Türk Lirası	48,70 - 49,00	40,00 - 46,50
ABD Doları	1,75	2,85

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	1.818.441	71.498.385
	1.818.441	**71.498.385**

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi")'ye temlikli olup, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.414.206 TL ve 404.235 TL'dir (31 Aralık 2023: İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.904.923 TL ve 69.593.462 TL'dir).

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	176.402.801
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	433.507.747
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	**-**	**609.910.548**
Banka kredileri	1.587.017.343	659.907.051
Finansal kiralama yükümlülükleri	94.901.351	111.551.618
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	**1.681.918.694**	**771.458.669**
Banka kredileri	39.751.691	2.613.384.716
Finansal kiralama yükümlülükleri	83.559.369	198.368.672
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	**123.311.060**	**2.811.753.388**

	2024	2023
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	**4.193.122.605**	**8.319.802.680**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	2.429.501.818
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.477.748.237)	(5.010.677.757)
Ödenen faiz	(728.207.439)	(907.278.728)
Tahakkuk	554.185.870	1.009.816.829
Kur farkı	316.509.853	1.562.067.578
Parasal kayıp/kazanç, net	(1.052.632.898)	(3.210.109.815)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	**1.805.229.754**	**4.193.122.605**

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	-	-	-	28,89	176.402.801	176.402.801
			-			**176.402.801**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,34	38.554.584	1.360.217.290	10,46	5.333.078	226.669.209
TL cinsinden krediler	41,24	226.800.053	226.800.053	40,42	433.237.842	433.237.842
			1.587.017.343			**659.907.051**
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	-	-	-	10,86	42.043.295	1.786.945.629
TL cinsinden krediler	36,11	39.751.691	39.751.691	41,64	826.439.087	826.439.087
			39.751.691			**2.613.384.716**

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
2025	-	2.129.678.454
2026	18.937.301	168.388.525
2027	11.687.131	140.680.523
2028	9.127.259	174.637.214
	39.751.691	**2.613.384.716**

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		**Gerçeğe uygun değer**	
	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Finansal borçlanmalar	1.805.229.754	4.193.122.605	1.805.229.754	4.202.902.438

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş ve tedavülde olan tahvil, bono ve senet bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	**Faiz oranı (%)**	**İhraç edilen nominal tutar (TL)**	**İhraç tarihi**	**İtfa tarihi**	**Kayıtlı değer**
TRFAIGY12415	39,50	255.000.000	20 Temmuz 2023	10 Ocak 2024	433.507.747
					433.507.747

Şirket, 20 Temmuz 2023 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 255.000.000 TL nominal değerli, 174 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli ve sabit faizli bono ihracı gerçekleştirmiştir.

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri – minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	107.791.043	129.689.486
1 - 5 yıl	125.756.217	337.192.663
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(55.086.540)	(156.961.859)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	**178.460.720**	**309.920.290**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	94.901.351	111.551.618
1 - 5 yıl	83.559.369	198.368.672
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	**178.460.720**	**309.920.290**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı TL cinsinden olup yıllık efektif faiz oranı %29,33'tür.

Ofis niteliğindeki Akasya Kent Etabı A blok 258 nolu bağımsız bölüm, B blok 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-213 nolu bağımsız bölümler ve Akasya sosyal tesis Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

Bu doğrultuda Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında 48 ay vadeli, 1 yıl anapara ve kar payı ödemesiz takip eden 9 ay ise sadece kar payı ödemeli olacak şekilde 36 ay taksitli finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	184.819.790	203.740.281
Alacak senetleri	5.806.210	31.163.642
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 29)	1.953.169	1.383.206
	192.579.169	**236.287.129**
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(23.843.547)	(28.459.707)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(310.675)	(1.282.544)
	168.424.947	**206.544.878**

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**(28.459.707)**	**(41.106.314)**
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(22.413.480)	(10.211.010)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	17.260.313	5.791.944
Parasal kayıp/kazanç, net	9.769.327	17.065.673
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	**(23.843.547)**	**(28.459.707)**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 29)	66.922.345	62.950.450
Tedarikçilere borçlar	23.862.581	12.096.185
	90.784.926	**75.046.635**

Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	10.555.858	16.040.561
	10.555.858	**16.040.561**

NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	11.289.123	8.477.497
Vergi alacakları	-	3.412.968
	11.289.123	**11.890.465**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.021.147	1.445.197
	1.021.147	**1.445.197**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	51.600.332	70.302.491
Diğer	185.281	36.806
	51.785.613	**70.339.297**

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	9.563.827	4.766.987
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	2.039.061	188.197.532
Peşin ödenen proje giderleri (**)	1.020.293	2.673.597
Proje kapsamında verilen avanslar	436.339	971.389
Tedarikçilere verilen avanslar	356.470	1.960.401
Diğer	2.773.613	3.140.536
	16.189.603	**201.710.442**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	110.698.940	110.213.051
Peşin ödenen proje giderleri (**)	10.280.489	16.315.930
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	4.239.663	11.817.540
Diğer	590.122	1.275.852
	125.809.214	**139.622.373**

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

(**) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(***) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	24.228.536	23.326.934
Alınan avanslar - Akbatı projesi	9.665.607	4.749.574
Alınan avanslar - Diğer	64.232	-
Katkı payı gelirleri	16.058	352.561
	33.974.433	**28.429.069**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akbatı projesi	133.885	253.653
Katkı payı gelirleri	-	32.452
Alınan avanslar - Akasya Projesi	-	4.519.330
	133.885	**4.805.435**

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2024 tarihinde kalan anaparası 14.270.911 ABD Doları tutarındaki kredi, riskten korunan kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir.

8 Eylül 2023 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır.

2023 yılında, ABD Doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Eylül 2023'ten Mart 2024'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir

2023 yılında, ABD Doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Nisan 2024'ten Temmuz 2024'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

ABD Doları cinsinden finansal borç ödemeleri için çeşitli vadelere döviz alım hakkı sözleşmeleri yapılmıştır. Şirket risk yönetimi politikası ve riskten korunma muhasebesi şartlarına uyuma bakılarak bazı türevlerin gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılmaktadır.

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2024					**Rayiç değerler**
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	**Alım Kontrat Tutarı (TL)**	**Satım Kontrat Tutarı (TL)**	**Varlıklar**	**Yükümlülükler**
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Faiz takas işlemleri	-	196.350.000	196.350.000	6.702.882	-
Döviz alım-satım hakkı	-	-	-	-	-
Kısa vadeli türev araçlar	**-**	**196.350.000**	**196.350.000**	**6.702.882**	**-**
Uzun vadeli türev araçlar	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam türev araçlar	**-**	**196.350.000**	**196.350.000**	**6.702.882**	**-**

31 Aralık 2023					**Rayiç değerler**
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	**Alım Kontrat Tutarı (TL)**	**Satım Kontrat Tutarı (TL)**	**Varlıklar**	**Yükümlülükler**
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Faiz takas işlemleri	-	174.120.798	174.120.798	8.362.687	-
Döviz alım-satım hakkı	14.958.000	-	638.009.979	61.838.320	-
Kısa vadeli türev araçlar	**14.958.000**	**174.120.798**	**812.130.777**	**70.201.007**	**-**
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Faiz takas işlemleri	-	283.487.718	283.487.718	2.919.118	-
Uzun vadeli türev araçlar	**-**	**283.487.718**	**283.487.718**	**2.919.118**	**-**
Toplam türev araçlar	**14.958.000**	**457.608.516**	**1.095.618.495**	**73.120.125**	**-**

31 Aralık 2024 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı gelire/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net: (32.589.806) TL, diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (40.036.769) TL'dir. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: 216.795.184 TL ve (171.107.310) TL'dir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2024	2023
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	**31.641.806.100**	**29.805.275.552**
Dönem içi ilaveler	11.486.572	3.570.091
- Direkt alımlar	*11.486.572*	*3.570.091*
Gerçeğe uygun değer artışları	3.718.297.328	1.929.310.090
Çıkışlar	-	(96.349.633)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	**35.371.590.000**	**31.641.806.100**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2024
Akasya AVM	20.776.105.206	6.933.574	-	3.106.961.220	23.890.000.000
Akbatı AVM	8.532.785.391	4.552.998	-	602.661.611	9.140.000.000
Erenköy projesi	2.108.175.507	-	-	5.624.493	2.113.800.000
Sosyal tesis	161.473.218	-	-	2.116.782	163.590.000
Akasya ofis	63.266.778	-	-	933.222	64.200.000
	31.641.806.100	**11.486.572**	**-**	**3.718.297.328**	**35.371.590.000**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2023
Akasya AVM (*)	19.692.980.484	2.834.513	(96.349.633)	1.176.639.842	20.776.105.206
Akbatı AVM	7.910.319.367	681.466	-	621.784.558	8.532.785.391
Erenköy projesi	1.987.868.297	54.112	-	120.253.098	2.108.175.507
Sosyal tesis	154.633.125	-	-	6.840.093	161.473.218
Akasya ofis	59.474.279	-	-	3.792.499	63.266.778
	29.805.275.552	**3.570.091**	**(96.349.633)**	**1.929.310.090**	**31.641.806.100**

(*) Akasya AVM 59 nolu Bağımsız Bölüm 2023 yılı Ocak ayında, 104 ve 183 nolu bağımsız bölümler 2023 yılı Aralık ayında satılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 30.170.942.215 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 30.404.063.509 TL).

31 Aralık 2024 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 57.723.014 ABD Doları ve ikinci dereceden 721.893.857 TL). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 577.515.086 TL). Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 351.000.000 TL ve beşinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2023 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 506.769.488 TL ve beşinci dereceden 288.757.543 TL ipotek bulunmaktadır.). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	602.925.749	602.925.749
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (*)	(92.560.749)	-
Toplam	**510.365.000**	**602.925.749**

(*) 6 Ocak 2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2024 tarihli, 2024/473 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Akyaşam	100	63.548.827	100	54.319.803
Aksu Real Estate	100	10.466.246	100	14.051.450
WMG London	89,50	-	89,30	12.315.821
Toplam		**74.015.073**		**80.687.074**

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2024	**14.051.450**	**54.319.803**	**12.315.821**	**80.687.074**
Ödenen sermaye	-	-	16.501.919	16.501.919
Kar ve zarardaki paylar	(136.686)	13.276.657	(2.335.590)	10.804.381
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(3.448.518)	(4.047.633)	(3.334.278)	(10.830.429)
Toplam	**10.466.246**	**63.548.827**	**23.147.872**	**97.162.945**
Değer düşüklüğü (-)	-	-	(23.147.872)	(23.147.872)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2024	**10.466.246**	**63.548.827**	**-**	**74.015.073**

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2023	**718.671.389**	**16.885.722**	**58.271.269**	**196.873.364**	**990.701.744**
Ödenen sermaye	-	-	-	49.743.066	49.743.066
Kar ve zarardaki paylar (*)	-	(44.139)	(4.487.906)	(165.309.236)	(169.841.281)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	(2.790.133)	536.440	(32.356.595)	(34.610.288)
Toplam	**718.671.389**	**14.051.450**	**54.319.803**	**48.950.599**	**835.993.241**
Birleşme etkisi	(718.671.389)	-	-	-	(718.671.389)
Değer düşüklüğü (-) (**)	-	-	-	(36.634.778)	(36.634.778)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2023	**-**	**14.051.450**	**54.319.803**	**12.315.821**	**80.687.074**

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla WMG London'ın dönem zararı büyük ölçüde bu şirketin aktifinde yer alan duran varlık için hesaplanan değer düşüklüğünden kaynaklanmaktadır.

(**) 9 Ekim 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki WMG London'a ilişkin 26 Eylül 2023 tarihli değerleme raporuna istinaden değer düşüklüğü ayrılmıştır.

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet:					
Arsalar	51.462.984	-	-	-	51.462.984
Binalar	167.552.764	-	-	-	167.552.764
Yer altı ve yer üstü düzenleri	711.875	-	-	-	711.875
Demirbaşlar	349.012.632	11.736.545	-	-	360.749.177
Yapılmakta olan yatırımlar	944.333	-	-	(944.333)	-
Özel maliyetler	27.586.785	-	-	-	27.586.785
	597.271.373	**11.736.545**	**-**	**(944.333)**	**608.063.585**
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(26.252.170)	(3.462.277)	-	-	(29.714.447)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(320.343)	(47.458)	-	-	(367.801)
Demirbaşlar	(299.766.485)	(13.421.867)	-	-	(313.188.352)
Özel maliyetler	(27.586.785)	-	-	-	(27.586.785)
	(353.925.783)	**(16.931.602)**	**-**	**-**	**(370.857.385)**
Net defter değeri	**243.345.590**				**237.206.200**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:					
Arsalar	51.462.984	-	-	-	51.462.984
Binalar	167.552.764	-	-	-	167.552.764
Yer altı ve yer üstü düzenleri	711.875	-	-	-	711.875
Demirbaşlar	332.335.693	17.222.372	(545.433)	-	349.012.632
Yapılmakta olan yatırımlar	4.123.251	1.481.871	-	(4.660.789)	944.333
Özel maliyetler	27.586.785	-	-	-	27.586.785
	583.773.352	**18.704.243**	**(545.433)**	**(4.660.789)**	**597.271.373**
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(22.789.895)	(3.462.275)	-	-	(26.252.170)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(272.884)	(47.459)	-	-	(320.343)
Demirbaşlar	(283.611.920)	(16.159.110)	4.545	-	(299.766.485)
Özel maliyetler	(27.586.785)	-	-	-	(27.586.785)
	(334.261.484)	**(19.668.844)**	**4.545**	**-**	**(353.925.783)**
Net defter değeri	**249.511.868**				**243.345.590**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 28.593.512 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 24.311.437 TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet:				
Haklar	77.003.642	950.817	-	77.954.459
Diğer	10.513.422	883.043	883.739	12.280.204
	87.517.064	**1.833.860**	**883.739**	**90.234.663**
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(48.369.343)	(3.983.821)	-	(52.353.164)
Diğer	(5.408.832)	(2.547.297)	-	(7.956.129)
	(53.778.175)	**(6.531.118)**	**-**	**(60.309.293)**
Net defter değeri	**33.738.889**			**29.925.370**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Haklar	77.003.642	-	-	77.003.642
Diğer	5.245.847	606.786	4.660.789	10.513.422
	82.249.489	**606.786**	**4.660.789**	**87.517.064**
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(44.423.587)	(3.945.756)	-	(48.369.343)
Diğer	(4.780.168)	(628.664)	-	(5.408.832)
	(49.203.755)	**(4.574.420)**	**-**	**(53.778.175)**
Net defter değeri	**33.045.734**			**33.738.889**

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	13.114.207	9.268.128
	13.114.207	**9.268.128**

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	5.317.985	7.458.284
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.837.869	729.693
Diğer kısa vadeli karşılıklar	144.778	2.231.046
	7.300.632	**10.419.023**

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**7.458.284**	**10.369.600**
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	933.622	4.356.576
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(692.901)	(3.427.926)
Parasal kayıp kazanç, net	(2.381.020)	(3.839.966)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	**5.317.985**	**7.458.284**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	8.622.732.916	10.734.838.344
Teminat mektupları	10.703.968	10.172.730
	8.633.436.884	**10.745.011.074**

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	397.079.813	346.468.085
Teminat senetleri	42.658.670	50.758.165
Kefalet mektupları	13.663.612	15.444.515
İpotekler	8.813.379	12.724.647
Teminat çekleri	1.913.862	4.865.883
	464.129.336	**430.261.295**

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	3.275.988.000	2.924.622.588
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	19.491.627.989	19.514.529.900
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	37.215.194.440	38.586.762.893
	59.982.810.429	**61.025.915.381**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.632.210.884	10.744.722.316
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.226.000	288.758
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
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 lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	8.633.436.884	**10.745.011.074**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Verilen teminatlar	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
ABD Doları	203.273.014	7.171.532.916	203.273.014	8.639.613.613
TL	1.461.903.968	1.461.903.968	2.105.397.461	2.105.397.461
		8.633.436.884		**10.745.011.074**

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Alınan teminatlar	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
TL	365.953.093	365.953.093	305.107.184	305.107.184
ABD Doları	2.753.261	97.135.874	2.913.292	123.822.227
Avro	28.320	1.040.369	28.320	1.331.884
		464.129.336		**430.261.295**

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Adi Ortaklıktaki ortaklık payımızın devrine ilişkin olarak akdedilen Pay Devir Sözleşmesi'nde Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirket'in rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 4.254.726 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Şirket'in taraf olduğu 148 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.837.869	729.693
	1.837.869	**729.693**
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	15.594.949	13.609.917
Personele borçlar	819.105	818.988
	16.414.054	**14.428.905**

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 33.914,33 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in 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 50.617,15 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
İskonto oranı	4,00	3,65

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**2.609.112**	**5.225.087**
Faiz maliyeti	617.973	1.035.019
Cari hizmet maliyeti	493.534	684.443
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	3.582.470	(826.004)
Yıl içinde ödenen	(1.702.417)	(2.539.047)
Parasal kayıp kazanç	(3.002.206)	(970.386)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	**2.598.466**	**2.609.112**

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

Şirket sermayesi, 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolarında özkaynak kalemlerinde görülen sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere 1.610.000.000 TL tutarında bedelsiz artırılmak sureti ile 2.415.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 23 Ekim 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları sırasıyla 7.116.080.265 TL ve 8.726.080.265 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki ödenmiş sermaye tutarı arasındaki farkı ifade etmektedir.

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

b) 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 ulaşılıncaya 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. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) 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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	1.383.595.369	1.318.517.942

c) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer yedekler	489.878.939	489.878.939

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

d) Geçmiş Yıl Karları

Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları ve SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kurul İlke Kararı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II–14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu 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; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 3.164.099.017 TL tutarındadır.

Ortaklarımıza dağıtılacak olan kar payı tutarı 60.000.000 TL olarak 2024 yılı Mayıs ayında ödenmiştir. 31 Aralık 2024 satın alma gücüyle bakıldığında ilgili tutar TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolara 72.966.250 TL olarak yansımıştır.

Şirket'in 17 Şubat 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programı halen yürürlükte olup 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket hesaplarında geri alınmış pay bulunmamaktadır.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları /zararlarında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltme farkları	9.101.710.440	7.116.080.265	(1.985.630.175)
Paylara ilişkin primler /iskontolar	19.062.512	399.751.244	380.688.732
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.702.073.506	1.383.595.369	(318.478.137)
Diğer yedekler	3.121.225.504	489.878.939	(2.631.346.565)

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	2.057.573.390	1.901.040.648
Akbatı kira gelirleri	899.850.984	873.267.073
Diğer kira gelirleri	100.069.938	89.975.620
Çiftehavuzlar satış gelirleri	-	665.382.438
	3.057.494.312	**3.529.665.779**
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(388.603.644)	(350.602.106)
Akbatı AVM maliyetleri	(235.203.285)	(211.865.507)
Çiftehavuzlar satış maliyetleri	-	(537.885.378)
Diğer	(1.969.097)	(2.097.041)
	(625.776.026)	**(1.102.450.032)**
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**2.431.718.286**	**2.427.215.747**

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	84.562.723	77.162.920
Danışmanlık giderleri	60.488.613	53.524.004
Ofis giderleri	17.488.131	16.651.078
Vergi, resim ve harçlar	6.501.974	14.149.940
Amortisman giderleri	3.706.503	5.316.662
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.238.139	3.288.863
Bağış yardımlar	600.674	4.917.693
Diğer	10.507.349	7.638.362
	187.094.106	**182.649.522**
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	5.582.177	3.912.234
Danışmanlık giderleri	1.398.477	1.450.693
Reklam giderleri	627.347	478.709
Kurumsal iletişim gideri	582.324	700.263
Diğer	1.013.181	742.384
	9.203.506	**7.284.283**

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
AVM maliyetleri	432.540.727	393.027.024
Personel giderleri	237.008.126	203.898.325
Danışmanlık giderleri	67.371.168	60.010.821
Vergi, resim ve harçlar	26.511.396	38.321.182
Amortisman giderleri	23.462.720	24.243.264
Ofis giderleri	17.488.131	16.651.078
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.238.139	3.288.863
Bağış ve yardımlar	600.674	4.917.693
Reklam giderleri	627.347	478.709
Satış maliyetleri	-	537.885.378
Diğer	13.225.210	9.661.500
	822.073.638	**1.292.383.837**

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	146.863.226	122.823.171
Genel yönetim giderleri	84.562.723	77.162.920
Pazarlama gideri	5.582.177	3.912.234
	237.008.126	**203.898.325**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	19.756.217	18.926.602
Genel yönetim giderleri	3.706.503	5.316.662
	23.462.720	**24.243.264**

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin 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 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.838.263	2.066.854
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	73.915	49.193
	2.912.178	**2.116.047**

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	26.008.725	21.137.566
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	17.260.313	5.791.944
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	6.792.515	6.301.147
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	692.901	3.427.926
Reeskont geliri	248.065	-
Diğer	2.120.645	10.873.463
	53.123.164	**47.532.046**
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Stok değer düşüklüğü (Not 12)	(92.560.749)	-
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(22.413.480)	(10.211.010)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(12.197.413)	(14.137.438)
Reeskont gideri	-	(1.621.290)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(933.622)	(4.356.576)
Diğer	(2.927.075)	(10.798.857)
	(131.032.339)	**(41.125.171)**

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	3.718.297.328	1.929.310.090
Akasya bağımsız bölümlerin satış karı	-	106.363.262
	3.718.297.328	**2.035.673.352**
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
WMG London değer düşüklüğü (Not 13)	(23.147.872)	(36.634.778)
	(23.147.872)	**(36.634.778)**

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansman gelirleri		
Faiz geliri	271.692.211	171.790.024
Kur farkı geliri	116.632.831	713.686.539
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	*54.422.107*	*211.435.680*
- Diğer kur farkı gelirleri	*62.210.724*	*502.250.859*
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	116.293.432
	388.325.042	**1.001.769.995**
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(686.888.666)	(1.117.136.848)
Kur farkı gideri	(335.552.349)	(1.640.718.694)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	*(12.681.714)*	*(17.899.123)*
- Diğer kur farkı giderleri	*(322.870.635)*	*(1.622.819.571)*
Türev finansal işlemlerden kayıp	(67.412.761)	-
	(1.089.853.776)	**(2.757.855.542)**

NOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Olmayan Kalemler	**1 Ocak- 31 Aralık 2024**
Finansal durum tablosu kalemleri	**1.123.130.628**
Stoklar	30.337.056
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	9.696.762
Peşin Ödenmiş Giderler	5.725.394
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.726.624.086
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19.548.781
Ödenmiş Sermaye	(411.336.777)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(386.223.633)
Paylara İlişkin Primler	(22.576.891)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(59.835.972)
Diğer Yedekler	(24.273.771)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(7.764.554.407)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(173.314.292)**
Hasılat	(399.703.681)
Satışların Maliyeti (-)	80.181.960
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.831.934
Pazarlama Giderleri (-)	1.277.732
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.429.219)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	4.359.328
Finansman Gelirleri	(57.668.718)
Finansman Giderleri (-)	181.836.372
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	**949.816.336**

NOT 27 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Dönem vergi geliri/(gideri)

Vergi Gideri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Gideri	(2.101.169.514)	(27.876.315)
Toplam Vergi Gideri	**(2.101.169.514)**	**(27.876.315)**

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi 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. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. 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).

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

31 Aralık 2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.171.456.700	(3.951.437.010)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(37.527.572)	11.258.272
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	670.282.429
Diğer	(72.819.605)	21.845.882
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		**(3.248.050.427)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	-
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	1.694.948
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	(7.256.170)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen (*)	(1.141.319.691)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(2.101.169.514)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	**(3.248.050.427)**

(*) 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 yansıtılmıştır.

NOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (31 Aralık 2023: 805.000.000) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	**1 Ocak - 31 Aralık 2023**
Sürdürülen faaliyetler net dönem (zararı)/karı	4.010.583.424	4.848.900.868
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	2.415.000.000	2.415.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	**1,66**	**2,01**
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)/karı	4.010.583.424	4.848.900.868
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	2.415.000.000	2.415.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	**1,66**	**2,01**

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Akasya Çocuk	1.938.797	1.372.128
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	14.372	11.078
	1.953.169	**1.383.206**

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	75.681.432	55.566.225
	75.681.432	**55.566.225**

(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı alacaktır.

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akyaşam	32.272.620	29.412.056
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	21.878.387	24.623.195
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	8.314.751	5.452.295
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	2.165.417	2.786.287
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.895.845	377.298
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	195.350	297.848
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	182.745	-
Diğer	17.230	1.471
	66.922.345	**62.950.450**

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	-	854.536.933
	-	**854.536.933**

(*) Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. ile ticari ilişkiye dayanmayan borç bakiyesidir.

b) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akyaşam	417.090.391	361.314.776
Sepaş (*)	238.543.824	344.608.334
Dinkal (**)	46.147.120	29.008.296
Akkök Holding	23.334.509	27.575.814
Aktek	15.460.748	16.538.347
Akenerji	6.347.846	-
Akgirişim	4.076.795	4.375.816
Akasya Çocuk	1.497.395	1.266.961
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	826.604	-
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	486.329	322.452
Akkim Kimya San. ve Tic. A.Ş.	203.847	-
Diğer	309.967	397.580
	754.325.375	**785.408.376**

(*) Sepaş'tan AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.
(**) Dinkal aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akyaşam	65.066.215	67.372.801
Akasya Çocuk	16.295.759	16.076.962
Akenerji	1.121.526	44.421
Dese Gıda	899.970	765.133
Akkök Holding	-	958.696
Diğer	-	203
	83.383.470	**85.218.216**

d) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	33.478.318	16.532.498
	33.478.318	**16.532.498**

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	153.662.291	109.156.604
	153.662.291	**109.156.604**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	43.654.585	46.055.538
Kıdem tazminatı karşılık gideri	2.621.969	2.489.865
Toplam	**46.276.554**	**48.545.403**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Şirket'in cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.626.769.034	1.831.740.222	240.823.724	1.510.219.431	80.697.067	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	178.460.720	233.547.260	26.947.761	80.843.282	125.756.217	-
Ticari borçlar	101.340.784	101.340.784	90.784.926	-	10.555.858	-
Diğer borçlar	51.785.613	51.785.613	51.785.613	-	-	-
	1.958.356.151	**2.218.413.879**	**410.342.024**	**1.591.062.713**	**217.009.142**	**-**
Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	37.887.221	46.611.015	19.517.098	27.093.917	-	-
Türev nakit çıkışları	(31.184.339)	(38.334.513)	(16.150.808)	(22.183.705)	-	-
	6.702.882	**8.276.502**	**3.366.290**	**4.910.212**	**-**	**-**

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.449.694.568	4.888.694.500	438.708.281	996.997.027	3.452.989.192	-
İhraç edilmiş bono	433.507.747	433.507.747	433.507.747	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	309.920.290	466.882.149	12.968.949	116.720.537	337.192.663	-
Ticari borçlar	91.087.196	91.087.196	75.046.635	-	16.040.561	-
Diğer borçlar	924.876.230	924.876.230	70.339.297	854.536.933	-	-
	5.209.086.031	**6.805.047.822**	**1.030.570.909**	**1.968.254.497**	**3.806.222.416**	**-**
Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	458.747.592	842.379.126	337.356.731	444.627.369	60.395.026	-
Türev nakit çıkışları	(385.627.467)	(828.065.158)	(295.303.808)	(477.899.210)	(54.862.140)	-
	73.120.125	**14.313.968**	**42.052.923**	**(33.271.841)**	**5.532.886**	**-**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar (74.763) TL/ 74.824 TL (31 Aralık 2023: (558.105) TL/ 558.294 TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2024 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kara önemli bir etkisi bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 137.714 TL/ (140.476) TL yüksek/düşük olacaktı).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 (%)	**TL**	**ABD Doları**
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	48,70 - 49,00	1,75
Kısa vadeli yükümlülükler		
Banka kredileri	41,24	10,34
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-
Uzun vadeli yükümlülükler		
Banka kredileri	36,11	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 (%)	TL	ABD Doları
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	40,00 - 46,50	2,85
Kısa vadeli yükümlülükler		
Banka kredileri	37,08	10,46
İhraç edilmiş bono	39,50	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-
Uzun vadeli yükümlülükler		
Banka kredileri	41,64	10,86
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	167.876.882	944.681.943
Banka kredileri	69.592.844	744.472.316
İhraç edilmiş bono	-	433.507.747
Finansal kiralama yükümlülükleri	178.460.720	309.920.290
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	1.360.217.283	2.245.835.414
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	196.958.907	459.386.838
Likit fonlar	252.612.773	-

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024				
	3 aya kadar	**3-12 ay arası**	**1 yıldan uzun**	**Faizsiz**	**Toplam**
Nakit ve nakit benzerleri	420.489.655	-	-	127.667.061	548.156.716
Ticari alacaklar	5.495.535	-	-	162.929.412	168.424.947
Diğer alacaklar	-	-	75.681.432	12.310.270	87.991.702
Toplam varlıklar	**425.985.190**	**-**	**75.681.432**	**302.906.743**	**804.573.365**
Banka kredileri	179.946.098	1.407.071.245	39.751.691	-	1.626.769.034
Finansal kiralama yükümlülükleri	26.074.381	68.826.970	83.559.369	-	178.460.720
Ticari borçlar	90.784.926	-	10.555.858	-	101.340.784
Diğer borçlar	51.785.613	-	-	-	51.785.613
Toplam kaynaklar	**348.591.018**	**1.475.898.215**	**133.866.918**	**-**	**1.958.356.151**
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	**77.394.172**	**(1.475.898.215)**	**(58.185.486)**	**302.906.743**	**(1.153.782.786)**

	31 Aralık 2023				
	3 aya kadar	**3-12 ay arası**	**1 yıldan uzun**	**Faizsiz**	**Toplam**
Nakit ve nakit benzerleri	944.681.943	-	-	153.603.752	1.098.285.695
Ticari alacaklar	29.809.017	72.081	-	176.663.780	206.544.878
Diğer alacaklar	-	-	55.566.225	13.335.662	68.901.887
Toplam varlıklar	**974.490.960**	**72.081**	**55.566.225**	**343.603.194**	**1.373.732.460**
Banka kredileri	302.444.389	533.865.463	2.613.384.716	-	3.449.694.568
İhraç edilmiş bono	433.507.747	-	-	-	433.507.747
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.292.257	99.259.361	198.368.672	-	309.920.290
Ticari borçlar	75.046.635	-	16.040.561	-	91.087.196
Diğer borçlar	70.339.297	854.536.933	-	-	924.876.230
Toplam kaynaklar	**893.630.325**	**1.487.661.757**	**2.827.793.949**	**-**	**5.209.086.031**
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	**80.860.635**	**(1.487.589.676)**	**(2.772.227.724)**	**343.603.194**	**(3.835.353.571)**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki
31 Aralık 2024	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	77.634.601	178.782.048	295.495.623
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	7.374.270	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	77.634.601	166.113.288	295.495.623
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	12.668.760	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	7.374.270	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.843.547	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(23.843.547)	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki
31 Aralık 2023	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	56.949.431	218.497.334	1.098.235.799
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	22.667.411	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	56.949.431	187.961.943	1.098.235.799
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	30.535.391	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	22.667.411	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	28.459.707	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(28.459.707)	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Vadesi 1-3 ay geçmiş	10.019.614	28.741.326
Vadesi 3-12 ay geçmiş	1.193.382	795.269
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	1.455.764	998.796
	12.668.760	**30.535.391**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Şirket başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	Diğer	TL karşılığı
1.Ticari alacaklar	179.707	2.056	-	6.415.646
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.619.036	359	-	127.693.864
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	**3.798.743**	**2.415**	**-**	**134.109.510**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	**3.798.743**	**2.415**	**-**	**134.109.510**
10. Ticari Borçlar	(55.848)	(41.083)	-	(3.479.567)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	-	(1.360.217.290)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(38.610.432)**	**(41.083)**	**-**	**(1.363.696.857)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	(7.806.096)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(205.329)**	**(15.299)**	**-**	**(7.806.096)**
18. Toplam Yükümlülükler	**(38.815.761)**	**(56.382)**	**-**	**(1.371.502.953)**
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)	**(35.017.018)**	**(53.967)**	**-**	**(1.237.393.443)**
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	**(35.017.018)**	**(53.967)**	**-**	**(1.237.393.443)**
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	Diğer	TL karşılığı
1.Ticari alacaklar	184.770	10.883	-	8.365.014
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.099.899	100	182	301.778.080
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	47	-	-	1.998
4. Dönen Varlıklar	**7.284.716**	**10.983**	**182**	**310.145.092**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar	**7.284.716**	**10.983**	**182**	**310.145.092**
10. Ticari Borçlar	(31.276)	(39)	-	(1.331.143)
11. Finansal Yükümlülükler	(5.333.078)	-	-	(226.669.209)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(5.364.354)**	**(39)**	**-**	**(228.000.352)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(42.043.295)	-	-	(1.786.945.629)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(239.529)	(15.299)	-	(10.900.093)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(42.282.824)**	**(15.299)**	**-**	**(1.797.845.722)**
18. Toplam Yükümlülükler	**(47.647.178)**	**(15.338)**	**-**	**(2.025.846.074)**
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	**14.958.000**	**-**	**-**	**635.752.567**
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	14.958.000	-	-	635.752.567
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**(25.404.462)**	**(4.355)**	**182**	**(1.079.948.415)**
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(40.362.509)**	**(4.355)**	**182**	**(1.715.702.980)**
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	1.454.933	-	-	61.838.320
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

Aşağıdaki tablolar Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2024	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(123.541.090)	123.541.090	(123.541.090)	123.541.090
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(123.541.090)**	**123.541.090**	**(123.541.090)**	**123.541.090**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(198.254)	198.254	(198.254)	198.254
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(198.254)**	**198.254**	**(198.254)**	**198.254**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2023	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(171.550.800)	171.550.800	(171.550.800)	171.550.800
ABD Doları riskinden korunan kısım	31.711.352	(31.711.352)	130.928.053	(145.990.612)
ABD Doları Net Etki	**(139.839.448)**	**139.839.448**	**(40.622.747)**	**25.560.188**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(20.481)	20.481	(20.481)	20.481
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(20.481)**	**20.481**	**(20.481)**	**20.481**

Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Toplam yükümlülükler	5.266.828.048	5.269.777.575
Hazır değerler	(548.156.716)	(1.098.285.695)
Net yükümlülük	4.718.671.332	4.171.491.880
Özkaynaklar	31.940.718.244	29.211.677.518
Net kaynak	**36.659.389.576**	**33.383.169.398**
Net yükümlülük/net kaynak oranı	**13%**	**12%**

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgili ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

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

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024			
Varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	35.371.590.000	-	35.371.590.000
Toplam varlıklar	**-**	**35.371.590.000**	**-**	**35.371.590.000**

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

	31 Aralık 2023			
Varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	31.641.806.100	-	31.641.806.100
Toplam varlıklar	**-**	**31.641.806.100**	**-**	**31.641.806.100**

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerin tespitinde kullanılan yönteme ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerin tespitinde kullanılan yönteme ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 982.471.727 TL az, 1.030.152.618 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2023: 860.916.005 TL az, 887.203.098 TL fazla olacaktı). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	**İskonto oranı**	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi**
Akasya	20%	0,5%	700.000.000	(670.000.000)
Akbatı	20%	0,5%	270.000.000	(250.000.000)
Erenköy	27%	0,5%	60.152.618	(62.471.727)

31 Aralık 2023	**İskonto oranı**	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi**
Akasya	24%	0,5%	577.515.086	(563.077.209)
Akbatı	24%	0,5%	245.443.911	(231.006.034)
Erenköy	23%	0,5%	64.244.101	(66.832.762)

NOT 32 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kredi İşlemleri

Şirket, Yapı Kredi aracılığıyla kullanmış olduğu 2028 yılı vadeli proje kredilerinin kalan kısmını erken ödeyerek kapatmıştır.

NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	548.156.716	1.098.285.695
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	35.892.421.246	32.258.783.299
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	63.548.827	66.635.624
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	75.681.432	55.566.225
	Diğer varlıklar		627.738.071	1.002.184.250
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**37.207.546.292**	**34.481.455.093**
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.626.769.034	3.883.202.315
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	178.460.720	309.920.290
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	854.536.933
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	31.940.718.244	29.211.677.518
	Diğer kaynaklar		3.461.598.294	222.118.037
D	**Toplam kaynaklar (pasif toplamı)**	**III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**37.207.546.292**	**34.481.455.093**

NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	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 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	547.319.765	1.097.748.976
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	10.466.246	26.367.271
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	63.548.827	54.319.803
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.703.968	10.172.730
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	379.429.291	249.324.335

	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 (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	96	94	≥51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2	3	≤49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5	Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6	İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7	Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6	17	≤500
8	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	1	3	≤10
9	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaya piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	1	≤10

NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akyaşam	63.548.827	54.319.803
Aksu Real Estate	10.466.246	14.051.450
WMG London	-	12.315.821
	74.015.073	**80.687.074**

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

……..