RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 ve 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FINANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU. 3

KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU…. 4

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 5

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 6-7

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 8-86

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

VARLIKLAR	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		**4.968.963**	**3.701.254**
Nakit ve nakit benzerleri	32	3.587.051	2.306.624
Finansal yatırımlar	*27*	44.965	67.765
Ticari alacaklar		659.934	584.892
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*5-6*	*177.241*	*132.606*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*482.693*	*452.286*
Diğer alacaklar		2.857	3.119
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*5-7*	*45*	*465*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*2.812*	*2.654*
Türev araçlar	25	-	127.659
Stoklar	8	1.837	1.845
Peşin ödenmiş giderler		472.018	534.327
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*5-9*	*362.859*	*468.148*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*9*	*109.159*	*66.179*
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.920	3.825
Diğer dönen varlıklar	15	198.381	71.198
Duran varlıklar		**118.002.469**	**117.206.829**
Diğer alacaklar		1.888	3.228
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*1.888*	*3.228*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	3	16.233.459	16.099.580
Stoklar	8	2.813.574	1.812.593
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	98.320.162	97.668.421
Maddi duran varlıklar	11	144.409	118.986
Kullanım hakkı varlıkları		255.329	259.209
Maddi olmayan duran varlıklar		1.572	2.121
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*12*	*1.572*	*2.121*
Peşin ödenmiş giderler	9	7.476	11.576
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	212.354	1.217.116
Diğer duran varlıklar	15	12.246	13.999
TOPLAM VARLIKLAR		**122.971.432**	**120.908.083**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAYNAKLAR	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		**5.984.571**	**7.668.468**
Kısa vadeli borçlanmalar	26	191.366	766.212
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı		3.360.257	3.725.469
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	*5-26*	*-*	*43.489*
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	*26*	*3.360.257*	*3.681.980*
Ticari borçlar		1.027.073	654.936
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*5-6*	*575.228*	*192.090*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*451.845*	*462.846*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	13.931	23.931
Diğer borçlar		959.360	1.836.060
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*5-7*	*723.926*	*1.568.378*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*235.434*	*267.682*
Türev araçlar	25	116.296	195.112
Ertelenmiş gelirler	9	56.197	315.786
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	220.560	113.272
Kısa vadeli karşılıklar		39.531	37.690
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*14*	*20.204*	*21.876*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*23*	*19.327*	*15.814*
Uzun vadeli yükümlülükler		**27.420.810**	**32.830.086**
Uzun vadeli borçlanmalar		14.761.710	23.212.454
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	*5-26*	*-*	*5.837.745*
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	*26*	*14.761.710*	*17.374.709*
Ticari borçlar		-	58.419
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*5-6*	*-*	*58.419*
Diğer borçlar		2.208.463	2.615.332
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*5-7*	*2.180.617*	*2.576.022*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*27.846*	*39.310*
Ertelenmiş gelirler	9	1.125	7.376
Uzun vadeli karşılıklar		117.278	122.563
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*14*	*117.278*	*122.563*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	10.332.234	6.813.942
Toplam yükümlülükler		**33.405.381**	**40.498.554**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**89.566.051**	**80.409.529**
Ödenmiş sermaye	16	331.000	303.717
Sermaye düzeltme farkları	16	4.379.457	4.375.161
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(20.386)	(13.179)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(20.386)*	*(13.179)*
Paylara ilişkin primler	16	12.538.711	8.092.729
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	650.920	650.920
Geçmiş yıllar karları		67.000.181	40.600.938
Net dönem karı		4.686.168	26.399.243
Toplam özkaynaklar		**89.566.051**	**80.409.529**
TOPLAM KAYNAKLAR		**122.971.432**	**120.908.083**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	17	8.222.930	7.234.684
Satışların maliyeti (-)	17	(2.509.683)	(2.659.576)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		**5.713.247**	**4.575.108**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(106.223)	(56.203)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(275.681)	(234.747)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.167.394	14.488.797
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.385.567)	(1.246.875)
ESAS FAALİYET KARI		**7.113.170**	**17.526.080**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.821	541
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(10.258)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	3	132.998	3.203.879
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**7.249.989**	**20.720.242**
Finansman gelirleri	21	228.900	1.260.575
Finansman giderleri (-)	21	(6.516.510)	(19.042.384)
Parasal kazanç	33	8.714.603	17.430.496
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		**9.676.982**	**20.368.929**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		**(4.990.814)**	**6.030.314**
Dönem vergi gideri	22	(465.357)	(174.789)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	(4.525.457)	6.205.103
DÖNEM NET KARI		**4.686.168**	**26.399.243**
Pay başına kazanç	24	14,66	86,92

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
DÖNEM NET KARI		**4.686.168**	**26.399.243**
Diğer kapsamlı (giderler) / gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	*14*	*(9.610)*	*3.020*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları), vergi etkisi	*22*	*2.403*	*(756)*
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		**(7.207)**	**2.264**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**4.678.961**	**26.401.507**

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları (*)	Pay ihraç primleri (**)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (**)	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2023 itibariyle bakiye	**303.717**	**4.375.161**	**8.092.729**	**(15.443)**	**650.920**	**19.565.361**	**21.035.577**	**54.008.022**
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	*26.399.243*	*26.399.243*
Toplam diğer kapsamlı gider, net	-	-	-	*2.264*	-	-	-	*2.264*
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	**2.264**	-	-	**26.399.243**	**26.401.507**
Transferler	-	-	-	-	-	*21.035.577*	*(21.035.577)*	-
31 Aralık 2023 itibariyle bakiye	**303.717**	**4.375.161**	**8.092.729**	**(13.179)**	**650.920**	**40.600.938**	**26.399.243**	**80.409.529**
1 Ocak 2024 itibariyle bakiye	**303.717**	**4.375.161**	**8.092.729**	**(13.179)**	**650.920**	**40.600.938**	**26.399.243**	**80.409.529**
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	*4.686.168*	*4.686.168*
Toplam diğer kapsamlı gider, net	-	-	-	*(7.207)*	-	-	-	*(7.207)*
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	**(7.207)**	-	-	**4.686.168**	**4.678.961**
Sermaye artırımı (***)	*27.283*	*4.296*	-	-	-	-	-	*31.579*
Transferler	-	-	-	-	-	*26.399.243*	*(26.399.243)*	-
Pay bazlı işlemler sebebiyle artış	-	-	*4.445.982*	-	-	-	-	*4.445.982*
31 Aralık 2024 itibariyle bakiye	**331.000**	**4.379.457**	**12.538.711**	**(20.386)**	**650.920**	**67.000.181**	**4.686.168**	**89.566.051**

(*) Ödenmiş sermaye enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisi özkaynak tablosunda sermaye düzeltme farkları hesabında gösterilmiştir. 31 Aralık 2024 itibarıyla enflasyon etkisinin ödenmiş sermaye üzerindeki etkisi 4.379.457 bin TL'dir.

(**) Paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler enflasyon muhasebesine uygun olarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiştir. Enflasyon etkisinin bu finansal tablo kalemleri üzerindeki etkisi sırayla 8.251.930 bin TL ve 587.318 bin TL'dir.

(***) Şirket, 26 Nisan 2024 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Sermaye artışı yöntemiyle, Şirket'in 303.716.888 TL olan çıkarılmış sermayesi 331.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihinde yayınladığı 2024/14 sayılı bültende belirtildiği üzere paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kalemlerinin yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ- ÜFE) kullanılarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş tutarları ile Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş tutarları arasındaki endeks farkı geçmiş yıl karlarına yansıtılmıştır. İlgili endekslemelerin ve değişikliklerin etkisi Not 16'da gösterilmektedir.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı		4.686.168	26.399.243
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	19.264	17.310
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	33.970	9.006
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		23.225	182.915
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	*14*	*11.166*	*167.759*
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	*23*	*12.059*	*15.156*
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(601.350)	(176.154)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	3.129.995	3.856.591
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		*2.943.062*	14.062.040
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(253.024)	(11.125.907)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	*10*	*(191.603)*	*(10.861.310)*
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	*4.562*
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	*21*	*(61.421)*	*(269.159)*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(132.998)	(3.203.879)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	4.990.814	(6.030.314)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(65)	(3.210)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**14.839.061**	**23.987.641**
Ticari alacaklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(109.012)	(348.275)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler		(121.923)	227.631
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(1.479.971)	(2.359)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		66.409	(549.128)
Ticari borçlardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		313.718	409.410
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.283.480)	325.594
Ertelenmiş gelirlerdeki değişimler		(265.840)	296.719
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**11.958.962**	**24.347.233**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(8.732)	(12.925)
Vergi ödemeleri	22	(244.602)	(23.111)
Diğer karşılıklara ilişkin ödemeler	23	(2.455)	(3.219)
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**11.703.173**	**24.307.978**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyle satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

	Dipnot	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*(Bağımsız denetimden geçmiş)* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(25.581)	(4.732)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(24.329)	(7.821)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.252)	3.089
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		75	4.104
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		*75*	*4.104*
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit girişleri		308.968	84.088
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin nakit çıkışları		(336.006)	(332.451)
Finansal varlık satışlarına ilişkin nakit girişleri		50.265	817.608
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(44.353)	(86.645)
Alınan faiz		601.350	213.954
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		**554.718**	**695.926**
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	26	12.219.473	10.547.393
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(16.387.476)	(7.399.237)
İlişkili taraflara olan diğer borçlardaki değişim		(493.501)	(220.785)
İlişkili taraflardan olan diğer alacaklardaki değişim		(324.237)	18.891
Türev araçlardan nakit girişleri		167.417	781.359
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(134.690)
Ödenen faiz		(2.444.360)	(3.030.316)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		4.445.982	-
Diğer nakit çıkışları		(2.640)	(272)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Net Nakit		**(2.819.342)**	**562.343**
D. Nakitteki enflasyon etkisi		**(8.158.122)**	**(25.842.162)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		1.280.427	(275.915)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**32**	**2.306.624**	**2.582.539**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	**32**	**3.587.051**	**2.306.624**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket" veya "Rönesans Gayrimenkul" veya "Rönesans Gayrimenkul Yatırım" veya "RGY"), 2 Haziran 2006 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı adresi Çankaya Mah. Atatürk Bulvarı No:144-146, Çankaya/Ankara, Türkiye'dir.

Şirket, ana ortağı Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş. ("Rönesans Emlak Geliştirme Holding") tarafından kontrol edilmektedir. Rönesans Emlak Geliştirme Holding ise Rönesans Holding tarafından kontrol edilmekte olup, Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf hisselerin %90,01'ine sahip olan Erman Ilıcak'tır. Hisselerin geri kalan kısmı da Ilıcak Ailesi'nin diğer fertlerine, RNS Menkul ve Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Anonim Şirketine ve International Finance Corporation ("IFC")'a aittir. Erman Ilıcak ve Ilıcak Ailesi'nin diğer üyeleri "Ilıcak Ailesi" olarak anılacaktır. Ortaklık yapısının detayları Not 16'da verilmiştir. Rönesans Emlak Geliştirme Holding A.Ş.'nin unvanı 12 Ocak 2024 tarihinde Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirket'in, bağlı ortaklıklarının ve iş ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") ana faaliyet konusu, alışveriş merkezi, ofis binası ve diğer ticari gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

9 Aralık 2014 tarihi itibariyle Singapur devlet fonu GIC'nin gayrimenkul birimi GIC Real Estate Pte. Ltd.'nin dolaylı hakimiyeti altında bir şirket olan Euro Efes S.a.r.l sermaye arttırımı yolu ile Rönesans Gayrimenkul'e 3.558.188 TL değerindeki %9,8 hisse ile ortak olmuştur. 282.263 TL'si nominal sermaye artışı olarak sınıflandırılırken, kalan 3.275.925 TL'si pay ihraç primi olarak sınıflandırılmıştır (Not 16).

25 Şubat 2015 tarihi itibariyle de Euro Efes S.a.r.l, Rönesans Gayrimenkul'e %11,6'lik hissesini sermaye arttırımı yolu ile 5.232.611 TL bedel ödeyerek ortak olmuştur. Ödenen bedelin 415.807 TL'lik kısmı nominal sermaye artışı, 4.816.804 TL'lik kısmı pay ihraç primi olarak gösterilmiştir (Not 16). Bu işlem sonucu Euro Efes S.a.r. l'nin ortaklık oranı %9,8'den %21,4'e yükselmiştir.

13 Temmuz 2023 tarihi itibariyle Euro Efes S.a.r.l. şirketi tüm hak ve hisselerini Euro Cube Private Limited şirketine devretmiş olup nihai ortak değişmemiştir.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle personel sayısı 318'dir (31 Aralık 2023: 316)

Grup'un bağlı ortaklıkları, merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Ayazağa	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bakırköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bahariye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&Okul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kabataş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Otel&AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş İş Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yakacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları:

Grup'un iş ortaklıklarının merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

İş ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, 24 Şubat 2025 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 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.

- **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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (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.

Yukarıda bahsedilen değişiklikler ve yorumların Grup'un finansal durum ve performansı üzerine önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **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.

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **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.

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- **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 Grup'un finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

<u>TFRS'ye uygunluk beyanı</u>

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

Hazırlanma esasları

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların yeniden değerlenmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararına uygun olarak Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

Raporlama ve ölçüm para birimi

Raporlama para birimi

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle konsolidasyon sırasında kullanılan kurlar: 1 ABD Doları = 35,2233 TL, 1 Avro = 36,7429 TL, (31 Aralık 2023 tarihi itibariyle: 1 ABD Doları = 29,4382 TL, 1 Avro = 32,5739 TL)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1.0000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,4438	%268
31.12.2022	1.128,45	2,3789	%156

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin geçmiş dönemleri 31 Aralık 2024 satın alma gücüne göre endekslenmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

TMS 29 standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar:

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen bağlı ortaklıklar aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00
Göksu	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel2	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00
ROY	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır. Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İş ortaklıkları ve iştiraklerdeki paylar:

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Esentepe	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kurtköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Ekteki konsolide finansal tablolarda iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İş ortaklığının, Grup'un iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iş ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı

Grup – kiracı olarak

Grup, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Kullanım hakkı varlığı

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

a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Grup'a devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Grup'un bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Grup kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutar. Diğer durumlarda, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutar.

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kira yükümlülüğü

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
c) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
d) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

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

a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Grup, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen ofis kira ve maddi duran varlıklara ilişkin kira sözleşmeleri standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Grup - kiralayan olarak

Grup, bağlı ortaklıkları vasıtasıyla, "Kiralayan" olma sıfatıyla faaliyet kiralaması işlemleri gerçekleştirmektedir. Grup'un faaliyet kiralamalarında kiralanan varlıklar, konsolide bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılır. Elde edilen gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, 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 gösterilmiştir.

İlişkili Taraflar

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Elektrik, su ve ortak alan giderleri yansıtma gelirleri

Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve geçerli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut satımından elde edilen gelirler

Grup, konut ve rezidans satmaktadır. Konut veya rezidans satışından gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Konut ya da rezidans satışından elde edilen gelir, TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardına göre, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli kontrolleri alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Risk ve kazançların transferi satış sözleşmeleriyle belirlenen koşullar esasınca olur. Konut satışından elde edilen gelirler satın alım sözleşmesinin müşteri tarafından imzalanması ve teslim tutanağının onaylanması üzerine gerçekleşmiş kabul edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yapım aşamasındaki konut projeleri, proje ile ilgili atfolunabilir doğrudan ve dolaylı maliyetlerden oluşmaktadır. Bu stoklar maliyetten veya net gerçekleşebilir değerden (daha az olanından) muhasebeleştirilmektedir.

Proje geliştirme amacıyla elde tutulan arsalar satış amaçlı geliştirilecek gayrimenkul konut projelerinde kullanılacak arsaları kapsar.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak stoklar, envantere giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre (5 - 50 yıl) itfa edilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 - 15 yıl) itfa edilir.

Üçüncü taraflar tarafından geliştirilmiş bilgisayar yazılımlarını sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Grup'un elinde olan, saptanabilir yazılım ürünleri ile direk ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Tahviller

Tahviller alındıkları veya ihraç edildikleri tarihlerde, alınan veya ihraç edilen tutardan işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Tahviller, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. İhraç edilen tahvil tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değerleri arasındaki fark, konsolide gelir tablosunda vade süresince muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

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. 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 konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa konsolide finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Grup, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibariyle karşılık etkisi önemsizdir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların konsolide finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı konsolide finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık konsolide finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının konsolide finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri- faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Parasal varlık ve yükümlülük olarak nitelendirilmeyen avanslar satın alma gücü endeksine uygun olarak gösterilmekteyken, parasal varlık ve yükümlülük nitelendirilen avanslar enflasyon muhasebesine tabi tutulmaktadır. Peşin ödenmiş giderler inşaat işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır ve parasal olmayan kalem olarak değerlendirilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

TFRS 8'e ("*Bölümlere Göre Raporlama")* göre, faaliyet bölümü işletmenin bileşenidir: (a) kazanılabilecek işletme gelirleri ve oluşabilecek giderleri (aynı işletmenin diğer bileşenleri arasındaki işlemlerden doğan gelir ve giderler dahil) (b) bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve (c) finansal bilgi için kullanılabilir. Grup'un karar alma yetkilisi finansal bilgileri kullanır ve bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla, varlıklar, yükümlülükler, ertelenmiş vergi yükümlülüğü, brüt kar, faaliyet giderlerini gayrimenkul projeleri bazında inceler. (Not 4)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

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 karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; 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. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı 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, imar izinleri, tahmini m2 satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10a'da verilmiştir.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller inşaat ya da geliştirme bitene kadar yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kayda alınır, inşaatın bitiminde yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanır. Yeniden değerleme sırasında ortaya çıkan kar veya zarar konsolide gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

İnşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller, (güvenilir bir gerçeğe uygun değerin belirlenmesi halinde), gerçeğe uygun değer ile değerlenir ve gerçeğe uygun değerdeki değişimler gelir tablosu içinde muhasebeleştirilmektedir. Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10b'de verilmiştir.

Grup'un mevcut ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, genellikle altıncı, dokuzuncu ve on ikinci ay sonlarında Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre belirlenir. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne uygun olan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemleri ile tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yapım aşamsındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 10b'de verilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında, binalar için, bu varlıkların defter değerinin, aksine bir varsayım olmaması durumunda, satış yolu ile tamamen geri kazanıldığı varsayılır. Öte yandan arsalar amortismana tabi olmadığı için, bu varlıklar için satış yoluyla geri kazanımına ilişkin varsayımın aksi ispat edilemez.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Nakit akışının raporlanması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri Nakit akım tablosunda sunmak amacı ile nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları, kredi kartı alacaklarını ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar.

Sermaye ve kar payları

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan kar payları, kar payı kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2.4.1 Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri, vergilendirilebilir kazanç, şirket ya da varlık satışı göz önünde bulundurulmuştur. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

31 Aralık 2024 itibarıyla 1.223.845 bin TL (2023: 3.662.705 bin TL) tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, Grup'un vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararlarına ilişkindir. Grup, bütçe projeksiyonlarını çeşitli senaryolar ile tekrar hesaplayarak nakit akış riskinin muhtemel etkileri, beklenen kredi zararlarına ilişkin kullanılan tahmin ve varsayımları yeniden değerlendirmiş ve ertelenmiş vergi varlığının varlık satışlarına dayalı olarak vergilendirilebilir gelir yoluyla sona erme tarihinden önce kullanılabileceği sonucuna varmıştır. Önümüzdeki yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan mahsup edilmek üzere ertelenmiş vergi varlıklarının kullanım süresi 5 yıldır.

2.4.2 Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Değerlemeler karşılaştırılabilir kiralar, iskonto oranları, cari piyasa işlemlerinin getiri ve satış fiyatları dikkate alınarak piyasa koşullarına uygun bir şekilde yapılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller yatırımı için iskonto edilmiş nakit akımları, yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin için ise inşaat ruhsatı alınmamış projeler için emsal yöntemi, inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat planı yapılmış gayrimenkuller için indirgenmiş nakit akımlar yöntemi kullanılır. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin tahmin ve varsayımlar Not 10'da sunulmuştur.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle konsolidasyon kapsamına dahil edilen iştirak ve iş ortaklıkları detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların net varlıklarında Grup'un payı	
	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
İş ortaklıkları	16.233.459	16.099.580
	16.233.459	**16.099.580**

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların net karlarında Grup'un payı	
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	**1 Ocak- 31 Aralık 2023**
İş ortaklıkları	132.998	3.203.879
	132.998	**3.203.879**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle iş ortaklıkların yürütmekte olduğu projelerin değerleri aşağıda verilmiştir.

İş ortaklıkları	Proje adı	Yatırım yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Esentepe	Optimum İzmir AVM (1)(2)	İzmir, Turkey	11.116.265	11.611.718
Feriköy	Optimum İstanbul AVM (1)(2)	İstanbul, Turkey	5.338.068	5.840.926
Kandilli	Ümraniye Arsası (1)	İstanbul, Turkey	1.124.707	1.150.229
Kurtköy	Optimum Ankara AVM (1)(2)	Ankara, Turkey	4.375.338	4.186.944
			21.954.378	**22.789.817**

(1) Rakamlar proje değerlerinin Şirket'in payıyla çarpılmış halini temsil etmektedir.
(2) Finansal borçların güvence altına alınması amacı ile ipotek, teminat, rehin ya da diğer teminat hakları ile varlıklar teminat altına alınmaktadır.

Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	16.099.580	12.895.701
Kar veya zararlarından paylar	132.998	3.203.879
Sermaye artışı	881	-
Kapanış bakiyesi	**16.233.459**	**16.099.580**

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Nakit	557.719	195.188	55	212.964	965.926
Diğer dönen varlıklar	1.361.296	124.705	-	26.707	1.512.708
Dönen Varlıklar	**1.919.015**	**319.893**	**55**	**239.671**	**2.478.634**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.232.530	10.676.135	2.249.416	8.750.675	43.908.756
İndirilecek KDV	-	-	17.138	-	17.138
Diğer duran varlıklar	387	3.651.415	-	582.022	4.233.824
Duran Varlıklar	**22.232.917**	**14.327.550**	**2.266.554**	**9.332.697**	**48.159.718**
Toplam Varlıklar (*)	**24.151.932**	**14.647.443**	**2.266.609**	**9.572.368**	**50.638.352**
Finansal borçlar	3.725.139	176.188	-	172.102	4.073.429
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	125.350	147.864	124	119.235	392.573
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**3.850.489**	**324.052**	**124**	**291.337**	**4.466.002**
Finansal borçlar	-	3.527.318	-	2.216.773	5.744.091
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.922.047	2.007.692	135.039	1.831.913	7.896.691
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	22.802	21.287	-	20.561	64.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**3.944.849**	**5.556.297**	**135.039**	**4.069.247**	**13.705.432**
Toplam Yükümlülükler (*)	**7.795.338**	**5.880.349**	**135.163**	**4.360.584**	**18.171.434**
İştiraklerin Net Varlıkları	**16.356.594**	**8.767.094**	**2.131.446**	**5.211.784**	**32.466.918**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	**8.178.297**	**4.383.547**	**1.065.723**	**2.605.892**	**16.233.459**
İndirilecek KDV'de Grup'un payı	-	-	8.569	-	8.569
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	11.116.265	5.338.068	1.124.707	4.375.338	21.954.378
Toplam varlıklarda Grup'un payı	12.075.966	7.323.721	1.133.305	4.786.184	25.319.176
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	1.961.024	1.003.845	67.520	915.957	3.948.346
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	3.897.669	2.940.174	67.582	2.180.292	9.085.717

(*) İlişkili Taraflar notunda ticari olmayan alacaklar ve ticari olmayan borçlar toplam varlıklar ve toplam yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	Esentepe	Feriköy	Kandilli	Kurtköy	Total
Nakit	535.289	306.958	90	126.821	969.158
Diğer dönen varlıklar	110.636	89.298	-	31.546	231.480
Dönen Varlıklar	**645.925**	**396.256**	**90**	**158.367**	**1.200.638**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23.223.436	11.681.851	2.300.457	8.373.888	45.579.632
İndirilecek KDV	-	-	24.660	-	24.660
Diğer duran varlıklar	1.862.303	4.215.365	-	710.009	6.787.677
Duran Varlıklar	**25.085.739**	**15.897.216**	**2.325.117**	**9.083.897**	**52.391.969**
Toplam Varlıklar (*)	**25.731.664**	**16.293.472**	**2.325.207**	**9.242.264**	**53.592.607**
Finansal borçlar	1.027.846	4.981.572	-	220.975	6.230.393
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	103.493	54.905	20	121.975	280.393
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.131.339**	**5.036.477**	**20**	**342.950**	**6.510.786**
Finansal borçlar	4.703.020	-	-	3.050.233	7.753.253
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.518.614	2.179.122	35.881	1.336.485	7.070.102
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	23.674	16.786	-	18.846	59.306
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**8.245.308**	**2.195.908**	**35.881**	**4.405.564**	**14.882.661**
Toplam Yükümlülükler (*)	**9.376.647**	**7.232.385**	**35.901**	**4.748.514**	**21.393.447**
İştiraklerin Net Varlıkları	**16.355.017**	**9.061.087**	**2.289.306**	**4.493.750**	**32.199.160**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Grup'un iştiraklerdeki payının defter değeri	**8.177.509**	**4.530.544**	**1.144.653**	**2.246.875**	**16.099.580**
İndirilecek KDV'de Grup'un payı	-	-	12.330	-	12.330
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde Grup'un payı	11.611.718	5.840.926	1.150.229	4.186.944	22.789.817
Toplam varlıklarda Grup'un payı	12.865.832	8.146.736	1.162.604	4.621.132	26.796.304
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde Grup'un payı	1.759.307	1.089.561	17.941	668.243	3.535.051
Toplam Yükümlülüklerde Grup'un payı	4.688.324	3.616.193	17.951	2.374.257	10.696.724

(*) İlişkili Taraflar notunda ticari olmayan alacaklar ve ticari olmayan borçlar toplam varlıklar ve toplam yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2024	**Esentepe**	**Feriköy**	**Kandilli**	**Kurtköy**	**Total**
Hasılat	1.506.147	733.058	-	592.400	2.831.605
Satışların maliyeti	(387.288)	(231.245)	-	(202.469)	(821.002)
Faaliyet giderleri	(63.870)	(33.451)	(1.813)	(27.221)	(126.355)
Mevduat faiz gelirleri	18.698	19.158	-	24.758	62.614
Banka kredileri faiz giderleri	(377.172)	(275.823)	-	(188.415)	(841.410)
Vergi geliri/ (gideri)	(403.433)	171.430	(99.157)	(495.428)	(826.588)
Diğer gelir	(291.505)	(677.120)	(58.649)	1.014.415	(12.859)
Net dönem karı	**1.577**	**(293.993)**	**(159.619)**	**718.040**	**266.005**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	753.074	366.529	-	296.200	1.415.803
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(193.644)	(115.623)	-	(101.235)	(410.502)
Faaliyet giderlerinde Grup'un payı	(31.935)	(16.726)	(907)	(13.611)	(63.179)
Mevduat faiz gelirlerinde Grup'un payı	9.349	9.579	-	12.379	31.307
Banka kredileri faiz giderlerinde Grup'un payı	(188.586)	(137.912)	-	(94.208)	(420.706)
Vergi giderinde Grup'un payı	(201.717)	85.715	(49.579)	(247.714)	(413.295)
Diğer gelir'de Grup'un payı	(145.753)	(338.560)	(29.325)	507.208	(6.430)
Dönem karında Grup'un payı	**788**	**(146.998)**	**(79.811)**	**359.019**	**132.998**

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

31 Aralık 2023	**Esentepe**	**Feriköy**	**Kandilli**	**Kurtköy**	**Total**
Hasılat	1.493.998	740.630	-	581.401	2.816.029
Satışların maliyeti	(370.476)	(227.801)	-	(222.826)	(821.103)
Faaliyet giderleri	(57.624)	(23.003)	(120)	(27.006)	(107.753)
Mevduat faiz gelirleri	8.844	2.793	4	3.681	15.322
Banka kredileri faiz giderleri	(329.173)	(308.341)	-	(216.581)	(854.095)
Vergi gideri	(1.599.185)	(936.228)	199.839	(665.160)	(3.000.734)
Diğer gelir	4.952.516	1.797.840	235.285	1.374.451	8.360.092
Net dönem karı	**4.098.900**	**1.045.890**	**435.008**	**827.960**	**6.407.758**
Grup'un iştiraklerdeki payı	50%	50%	50%	50%	50%
Hasılatta Grup'un payı	746.999	370.315	-	290.701	1.408.015
Satışların maliyetinde Grup'un payı	(185.238)	(113.901)	-	(111.413)	(410.552)
Faaliyet giderlerinde Grup'un payı	(28.812)	(11.502)	(60)	(13.503)	(53.877)
Mevduat faiz gelirlerinde Grup'un payı	4.422	1.397	2	1.841	7.662
Banka kredileri faiz giderlerinde Grup'un payı	(164.587)	(154.171)	-	(108.291)	(427.049)
Vergi giderinde Grup'un payı	(799.593)	(468.114)	99.920	(332.580)	(1.500.367)
Diğer gelir'de Grup'un payı	2.476.258	898.920	117.643	687.226	4.180.047
Dönem karında Grup'un payı	**2.049.449**	**522.944**	**217.505**	**413.981**	**3.203.879**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'e (*"Bölümlere Göre Raporlama")* uygun olarak faaliyet bölümlerini tanımlamakta ve sunmaktadır. Faaliyet bölümleri, Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak belirlenmiştir.

Grup yönetimi, bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performanslarının değerlendirilmesi amacıyla, varlıklar, yükümlülükler, ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, brüt kar, faaliyet giderlerini gayrimenkul projeleri bazında incelemektedir.

Grup'un gayrimenkul projeleri bazında hasılat, maliyet ve yatırım harcamalarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

a) Toplam Varlıklar (*)

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	12.724.413	12.884.867
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	8.116.305	6.406.783
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	22.613.111	21.344.391
Salacak	Maltepe Piazza	16.407.340	17.501.072
Bakırköy	Maltepe Park	14.232.307	16.410.634
Göksu	Optimum Adana AVM	13.855.146	10.828.968
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	4.786.184	4.621.132
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	7.323.721	8.146.736
Esentepe	Optimum İzmir AVM	12.075.966	12.865.832
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	14.060.857	11.545.046
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	5.454.179	4.904.105
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	1.133.305	1.162.604
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(2.251.895)	1.159.774
	Kombine	**130.530.939**	**129.781.944**
	İş ortaklığı (Not 3)	(25.319.176)	(26.796.304)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	17.759.669	17.922.443
	Konsolide	**122.971.432**	**120.908.083**

(*) Toplam Varlıklar ilişkili taraf alacaklarını içermektedir.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

b) Toplam Yükümlülükler (*)

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	3.610.241	4.007.577
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	2.123.045	1.128.431
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	6.180.875	7.979.663
Kozyatağı	Kozzy SHC	349.937	669.139
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	890.023	941.501
Salacak	Maltepe Piazza	5.871.930	7.249.736
Bakırköy	Maltepe Park	4.492.753	7.907.999
Göksu	Optimum Adana AVM	4.568.833	2.527.418
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	2.180.292	2.374.257
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	2.940.174	3.616.193
Esentepe	Optimum İzmir AVM	3.897.669	4.688.324
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	4.021.395	2.225.759
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	67.582	17.951
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(229.856)	4.042.706
	Kombine	**40.964.893**	**49.376.654**
	İş ortaklığı (Not 3)	(9.085.717)	(10.696.724)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	1.526.205	1.818.624
	Konsolide	**33.405.381**	**40.498.554**

(*) Toplam Yükümlülükler ilişkili taraf borçlarını içermektedir.
(*) Diğer projeler ve kombine eliminasyon ve düzeltmelerini içermektedir.

c) Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Rönesans Gayrimenkul Yatırım	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	132.622	348.790
Salacak	Maltepe Piazza	-	537.548
Bakırköy	Maltepe Park	55.925	294.619
Diğer	Diğer	23.807	36.159
	Kombine	**212.354**	**1.217.116**
	İş ortaklığı (Not 3)	-	-
	Konsolide	**212.354**	**1.217.116**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

d) Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	729.460	125.257
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	881.775	751.076
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	3.073.845	1.925.332
Kozyatağı	Kozzy AVM	2.283	22.255
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	562.517	502.068
Salacak	Maltepe Piazza	839.208	-
Göksu	Optimum Adana AVM	2.039.685	1.624.858
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	915.957	668.243
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	1.003.845	1.089.561
Esentepe	Optimum İzmir AVM	1.961.024	1.759.307
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	1.608.415	1.409.605
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	595.046	453.490
Kandilli	Ümraniye Tepeüstü	67.520	17.941
	Kombine	**14.280.580**	**10.348.993**
	İş ortaklığı (Not 3)	(3.948.346)	(3.535.051)
	Konsolide	**10.332.234**	**6.813.942**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

e) Brüt Kar

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
		Satış	Maliyet	Brüt Kar	Satış	Maliyet	Brüt Kar
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	1.295.387	(427.779)	867.608	1.173.926	(414.685)	759.241
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	557.541	(180.118)	377.423	279.469	(301.727)	(22.258)
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	1.534.633	(333.576)	1.201.057	1.378.188	(312.035)	1.066.153
Kozyatağı	Kozzy AVM	143.030	(80.720)	62.310	136.326	(80.184)	56.142
Bostancı	Küçükyalı Ofis ve Okul	347.763	(130.752)	217.011	309.213	(131.416)	177.797
Salacak	Maltepe Piazza	1.164.784	(424.857)	739.927	1.099.371	(419.049)	680.322
Bakırköy	Maltepe Park	561.037	(227.068)	333.969	511.046	(195.056)	315.990
Göksu	Optimum Adana AVM	832.275	(267.839)	564.436	787.590	(267.025)	520.565
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	296.200	(101.235)	194.965	290.701	(111.413)	179.288
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	366.529	(115.623)	250.906	370.315	(113.901)	256.414
Esentepe	Optimum İzmir AVM	753.074	(193.644)	559.430	746.999	(185.238)	561.761
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	928.357	(238.388)	689.969	883.630	(232.049)	651.581
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	444.347	(167.442)	276.905	316.033	(246.936)	69.097
Diğer	Diğer	374.638	(32.181)	342.457	296.678	(38.230)	258.448
	Kombine	**9.599.595**	**(2.921.222)**	**6.678.373**	**8.579.485**	**(3.048.944)**	**5.530.541**
	İş ortaklığı (Not 3)	(1.415.803)	410.502	(1.005.301)	(1.408.015)	410.552	(997.463)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	39.138	1.037	40.175	63.214	(21.184)	42.030
	Konsolide	**8.222.930**	**(2.509.683)**	**5.713.247**	**7.234.684**	**(2.659.576)**	**4.575.108**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

f) Faaliyet Giderleri

Şirket Adı	Proje	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tarabya	Hilltown AVM ve Ofis	44.714	5.150
Mel3	Kahramanmaraş Piazza AVM	30.888	6.657
Altunizade	Hilltown Karşıyaka AVM	54.217	59.834
Kozyatağı	Kozzy AVM	8.071	3.419
Salacak	Maltepe Piazza	39.488	10.261
Bakırköy	Maltepe Park	60.913	19.675
Göksu	Optimum Adana AVM	63.961	19.618
Kurtköy	Optimum Ankara AVM	13.611	13.502
Feriköy	Optimum İstanbul AVM	16.726	11.501
Esentepe	Optimum İzmir AVM	31.935	28.811
Mel2	Samsun Piazza AVM ve Otel	36.323	22.165
Mel4	Şanlıurfa Piazza AVM	22.089	8.390
Diğer	Kombine düzeltmeleri	(18.028)	94.970
	Kombine	**404.908**	**303.953**
	İş ortaklığı (Not 3)	(63.179)	(53.877)
	Konsolidasyon eliminasyon ve düzeltmeleri	40.175	40.874
	Konsolide	**381.904**	**290.950**

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Rönesans Holding A.Ş, Grup'un ana esas kontrolünü elinde bulunduran ilişkili taraftır. Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayı aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2024								
	Alacaklar		Borçlar				Krediler		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ticari olmayan (*)**	**Ticari**	**Ticari olmayan (*)**			
İştirak ve İş Ortaklıkları									
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	45.468	2	311	667.528	-	-	-	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	63.435	32	134	-	-	318.972	-	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	43.695	-	133	50.774	-	1.861.645	-	-	-
Kandilli Gayrimenkul Yatırım Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	103	10	-	-	-	-	-	-	-
Ortaklar									
Euro Cube Private Limited	128	-	-	-	-	-	-	-	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	3	-	1.153	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş.(2)	-	-	469.241	-	-	-	-	-	359.445
Rönesans Holding A.Ş. (3)	244	-	25.404	68	-	-	-	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. (4)	-	-	67.642	-	-	-	-	-	-
RSY Sağlık Ticari Yatırım A.Ş.	20.450	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	3.715	1	11.210	5.556	-	-	-	-	3.414
	177.241	**45**	**575.228**	**723.926**	**-**	**2.180.617**	**-**	**-**	**362.859**

(1) Ticari alacaklar yönetim hizmeti, varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ters hissedar kredilerinden oluşmaktadır.

(2) RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye verilen avans tutarı ve ticari borç Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

(3) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır, ilgili borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen söz konusu hizmetlere ilişkindir. Alacaklar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.

(4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş., Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

(*) İştiraklere ve ortaklara ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %4,35-%50 arası faiz oranlı 1-2 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

5.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2023								
	Alacaklar		Borçlar				Krediler		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ticari olmayan (*)**	**Ticari**	**Ticari olmayan (*)**			
İştirak ve İş Ortaklıkları									
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	24.422	-	329	123.424	-	847.986	-	-	-
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	75.623	1	-	-	-	370.970	-	-	-
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San.ve Tic.A.Ş. (1)	18.073	-	-	1.435.598	-	725.623	-	-	-
Ortaklar									
Euro Cube Private Limited (2)	-	163	-	-	-	140.300	-	-	-
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (2)	-	-	3	-	-	491.143	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. (6)	-	-	-	-	-	-	30.096	4.040.015	-
Gamstar Pte. Ltd. (6)	-	-	-	-	-	-	13.393	1.797.730	-
Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş. (3)	3.126	296	58.418	6.874	58.418	-	-	-	-
RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş.(7)	3.328	-	-	2.456	-	-	-	-	468.148
Rönesans Holding A.Ş. (4)	1.148	-	2.469	26	1	-	-	-	-
REC Uluslararası İnşaat Yatırım San.ve Tic. A.Ş. (8)	38	-	52.389	-	-	-	-	-	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. (5)	-	-	78.352	-	-	-	-	-	-
Diğer	6.848	5	130	-	-	-	-	-	-
	132.606	**465**	**192.090**	**1.568.378**	**58.419**	**2.576.022**	**43.489**	**5.837.745**	**468.148**

(1) Ticari alacaklar varlık yönetim ve kiralama hizmetlerinden oluşmaktadır. Ticari olmayan borçlar ise iş ortaklıkları tarafından Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ters hissedar kredilerinden oluşmaktadır.
(2) Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.'ye olan ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen ortak borcundan oluşmaktadır.
(3) Rönesans Altyapı Sistemleri A.Ş.'ye olan ticari borçlar alınan inşaat hizmetlerine ilişkin depozito ve teminat tutarlarıdır.
(4) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Borçlar Rönesans Gayrimenkul'a verilen bu hizmetler ile ilgilidir. Alacaklar ise Şirket'in Rönesans Holding A.Ş.'ye sağlamış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.
(5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır.
(6) IVF Investment and Credit Pte. Ltd. ve Gamstar Pte Ltd.'den olan krediler çıkarılan tahvilin itfa edilmesi amacıyla kullanılmıştır.
(7) RMİ Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye verilen avans tutarı Maltepe Park Konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.
(8) REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. olan avans bakiyesi Maltepepark AVM, Maraş Piazza AVM ve Urfa Piazza AVM için vermekte olduğu inşaat hizmetleriyle ilgilidir.

(*) İştiraklere ve ortaklara ticari olmayan borçlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen %2,65-%30 arası faiz oranlı 1-2 yıl vadeli ortak borç ve ters hissedar kredileridir.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2024		
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Alımlar**	**Satışlar**	**Verilen faiz**
İş Ortaklıkları & İştirakler [1]	-	379.934	444.704
Ortaklar			
Euro Cube Private Limited [2]	-	-	18.978
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. [2]	3.360	-	88.489
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler			
Rönesans Holding A.Ş. [3]	94.912	20.069	-
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. [4]	-	-	276.907
Gamstar Pte. Ltd. [4]	-	-	111.891
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. [5]	770.411	-	-
RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş.[6]	592.177	6.849	-
Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş.[7]	28.534	10.996	-
RSY Sağlık Ticari Yatırım A.Ş.	-	19.994	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.[8]	-	18.343	-
Diğer	7.297	26.250	-
	1.496.691	**482.435**	**940.969**

(1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlenen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.

(2) Verilen faizler Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. tarafından verilen ters hissedar kredisi ve ortak borçlarının faizlerini içermektedir.

(3) Rönesans Holding A.Ş. grup şirketlerine hizmet sağlamaktadır. Alımlar Rönesans Gayrimenkul Yatırım'a verilen direkt ve endirekt hizmetler ile ilgilidir. 94.912 TL tutarındaki alımların 75.779 TL tutarındaki kısmı ağırlıklı olarak lisans kullanım, bilgi işlem ve teknoloji danışmanlığı vb. hizmetlerden oluşmakta olup Rönesans Holding aracılığıyla Rönesans Gayrimenkul'e yansıtılmaktadır.

(4) Verilen faizler IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. Tarafından Maltepe Park konut projesi için sağlanmış olan kredilerin faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(5) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

(6) RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.

(7) Rönesans Merkezi Hizmetler Danışmanlık ve Tic. A.Ş.'den idari hizmetler danışmanlığı alınmaktadır.

(8) Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak-31 Aralık 2023		
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Alımlar**	**Satışlar**	**Verilen faiz**
İş Ortaklıkları & İştirakler [1]	-	245.778	364.914
Ortaklar			
Euro Cube Private Limited [2]	-	-	50.040
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. [2]	-	-	145.979
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler			
IVF Investment and Credit Pte.Ltd. [6]	-	-	461.189
Gamstar Pte. Ltd. (6)	-	-	209.020
Rönesans Holding A.Ş. (3)	35.051	15.635	-
Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. (4)	934.617	-	-
REC Uluslarası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. (5)	331.443	2.138	-
RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş. (7)	61.961	-	-
Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş. (8)	-	19.174	-
Diğer	10.608	13.287	-
	1.373.680	**296.012**	**1.231.142**

(1) İş ortaklarına olan satış bakiyesi, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin özkaynak yöntemi ile değerlenen şirketlere vermiş olduğu hizmetlerden oluşmaktadır.

(2) Oluşan faizler Euro Cube Private Limited ve Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. tarafından sağlanmış olan ortak borçlarının faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(3) Rönesans Holding A.Ş.'den olan alımlar Rönesans Holding A.Ş.'nin grup şirketlerine sağlamakta olduğu hizmetlere ilişkindir. Satışlar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın Rönesans Holding A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.

(4) Rönesans Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş. Grup'un alışveriş merkezleri ve ofisleri için enerji sağlamaktadır. İlgili bedeller elektrik temini tutarlarına ilişkindir.

(5) Alımlar Maltepe Piazza ofise ilişkin alınan dekorasyon hizmetleriyle ilgilidir. Satışlar ise Rönesans Gayrimenkul Yatırım'ın REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye yapmış olduğu ofis kiralamalarına ilişkindir.

(6) Oluşan faizler IVF Investment and Credit Pte.Ltd. ve Gamstar Pte. Ltd. Tarafından Maltepe Park konut projesi için sağlanmış olan kredilerin faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(7). RMI Uluslararası İnşaat ve Taahhüt A.Ş. bakiyesi konut projesi için vermekte olduğu inşaat hizmetlerine ilişkindir.

(8). Rönesans Özel Okulları Eğitim Öğretim Hizmetleri A.Ş.'ye olan satışlar Bostancı Gayrimenkul'e ait Küçükyalı okul kira bedellerinden oluşmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket'in, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	89.816	43.504

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibariyle Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Ticari alacaklar	568.477	519.922
Alacak senetleri	220	8.513
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	177.241	132.606
Beklenen kredi zararları karşılığı (-)	(86.004)	(76.149)
	659.934	**584.892**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari alacaklar için ortalama vade 30 gündür (2023: 30 gün).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle beklenen kredi zararlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Beklenen kredi zararları karşılığı hareketleri	**1 Ocak- 31 Aralık 2024**	**1 Ocak- 31 Aralık 2023**
Açılış bakiyesi	(76.149)	(113.867)
Dönem gideri (Not 20)	(122.138)	(76.283)
Konusu kalmayan karşılık (Not 20)	88.168	67.277
Parasal kazanç	24.115	46.724
Kapanış bakiyesi	**(86.004)**	**(76.149)**

Ticari alacaklar için ayrılan beklenen kredi zararları karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar:

Bilanço tarihi itibariyle Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	451.845	462.846
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	575.228	192.090
	1.027.073	**654.936**

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	-	58.419
	-	**58.419**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür (2023: 30 gün).

Ticari alacaklardaki ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 28'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 5)	45	465
Diğer alacaklar	2.812	2.654
	2.857	**3.119**

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	1.888	2.538
Diğer	-	690
	1.888	**3.228**

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar:

Kısa vadeli diğer borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	723.926	1.568.378
Ödenecek vergi ve fonlar	223.029	259.634
Alınan depozito ve teminatlar	12.269	7.274
Diğer	136	774
	959.360	**1.836.060**

Uzun vadeli diğer borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	2.180.617	2.576.022
Alınan depozito ve teminatlar	27.846	39.310
	2.208.463	**2.615.332**

8. STOKLAR

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Stoklar	1.837	1.845
	1.837	**1.845**

b) Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Stoklar (*)	2.813.574	1.812.593
	2.813.574	**1.812.593**

(*) Tutar, Bakırköy Gayrimenkul bünyesinde ön hazırlık ve ruhsat süreci tamamlanmış 2024 yılında yapımına başlanmış olan konut projesinin yer aldığı arsanın maliyetini ve bu maliyete ek olarak 31 Aralık 2024'e kadar yapılmış olan inşaat harcamalarını göstermektedir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Not 5)	362.859	468.148
Gelecek aylara ait giderler	77.918	41.054
Verilen sipariş avansları	30.478	24.885
Diğer	763	240
	472.018	**534.327**

(*) İlişki taraflara verilen sipariş avanslarının 359.445 TL tutarındaki kısmı konut projesinin inşaat faaliyetlerini yürüten RMI Rönesans Medikal Tah. İnş. A.Ş.'ye verilmiş olan inşaat avanslarından oluşmaktadır. (2023: tamamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	7.476	11.576
	7.476	**11.576**

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (**)	56.197	315.786
	56.197	**315.786**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (**)	1.125	7.376
	1.125	**7.376**

(**) Alınan sipariş avansları ofis kiracılarından peşin alınmış ofis kiralarına ve alışveriş merkezleri için alınan sigorta avanslarına ilişkindir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	98.298.637	97.645.941
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.525	22.480
	98.320.162	**97.668.421**

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**1 Ocak-31 Aralık 2024**	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	97.645.941	86.267.721
Alım sonrası yapılan harcamalar	336.006	318.940
Arsa kirası	433.100	270.866
Çıkış	(308.968)	(75.213)
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kazançlar (Not 20)	192.558	10.863.627
Kapanış bakiyesi	**98.298.637**	**97.645.941**

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 98.298.637 bin TL'dir (31 Aralık 2023 97.645.941 bin TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi yöntemi ile ilgili değerleme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Döviz cinsi	TL	TL
İskonto oranı (%)	22,50	22 - 22,50
Doluluk oranı (%)	90-100	95-100
Kira artış oranı (%)	9-22,75	7,50-34,50
Kapitalizasyon oranı (%)	6,75-8,0	7-8,5

Kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatını oluşturmak üzere, Grup'un sahip olduğu bazı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiştir. İpoteklerin detayı Not 13'te verilmiştir.

Grup tarafından, tümü işletme kiralaması olarak kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kazanılmakta olan gayrimenkul kira geliri 7.766.960 bin TL'dir. (31 Aralık 2023: 6.851.422 bin TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan direkt işletme giderleri maliyeti 2.396.659 bin TL (31 Aralık 2023: 2.530.361 bin TL) olarak gerçekleşmiştir (Not 17).

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve proje değerleri aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hilltown AVM Karşıyaka [1]	Altunizade	İzmir,Türkiye	22.082.390	21.013.737
Maltepe Piazza [1]	Salacak	İstanbul,Türkiye	15.881.660	16.431.137
Hilltown AVM ve Ofis[1][3]	Tarabya	İstanbul,Türkiye	12.538.853	12.560.316
Adana Optimum AVM [1]	Göksu	Adana,Türkiye	11.365.702	10.406.658
Samsun Piazza AVM ve Otel [1]	Mel 2	Samsun,Türkiye	11.266.330	11.005.459
Maltepe Park [1][5]	Bakırköy	İstanbul,Türkiye	8.686.496	9.810.224
Kahramanmaraş Piazza AVM [1]	Mel 3	Kahramanmaraş,Türkiye	6.275.410	6.266.951
Şanlıurfa Piazza AVM [1]	Mel 4	Şanlıurfa,Türkiye	4.889.650	4.775.347
Küçükyalı Ofis & Ted Rönesans Koleji [1][2]	Bostancı	İstanbul,Türkiye	4.425.233	4.325.322
Kozzy AVM [1][4]	Kozyatağı	İstanbul,Türkiye	886.913	1.050.790
			98.298.637	**97.645.941**

(1) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır.

(2) Küçükyalı Ofis ve Okul projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 322.200 bin TL (2023: 265.161 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir

(3) Hilltown AVM ve Ofis projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 1.297.118.796 bin TL (2023: 937.322 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir

(4) Kozzy AVM projesinin gerçeğe uygun değerleri hesaplanırken düşülen arsa kiralama borçları, TFRS çerçevesinde söz konusu kiralama borçlarının bilançoda finansal yükümlülük olarak gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle 86.074 bin TL (2023: 69.808 bin TL) olarak projenin gerçeğe uygun değerine eklenmiştir. Kira sözleşmelerinin detayı Not 13'te görülmektedir.

(5) Maltepe Park AVM ve Ofis fonksiyonlarının bulunduğu parselde, 478 konutluk bir proje olan Maltepe Park Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. Maltepe Park Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Maltepe Belediyesi'nden alınmış ve ön hazırlıklar tamamlanmış olup, projeye 2024 yılında başlanmıştır.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	22.480	20.161
Alım sonrası yapılan harcamalar	-	13.511
Çıkış	-	(8.875)
Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kayıplar (Not 20)	(955)	(2.317)
Kapanış bakiyesi	**21.525**	**22.480**

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller arazi, arsalar ve aktifleşmiş giderler olmak üzere iki parçadan oluşmaktadır. Aktifleşmiş giderler kısmen ya da tümü Grup'a ait olan ve tamamlanmaları ile birlikte devralınacak olan kiralık alanlar üzerindeki geliştirmelerden oluşur. İleride yatırım amaçlı kullanılmak üzere inşa edilen arazi ve arsalar geliştirme ya da inşaat tamamlanıncaya kadar yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilir. İnşaat tamamlandıktan sonra yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanır.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

b) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan arsaların gerçeğe uygun değeri, piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelecekteki nakit akımlarının indirgenmesi, gelirlerin aktifleştirilmesi ve emsal karşılaştırma yöntemlerine göre belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir.

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerleme raporlarında yer alan ve Grup tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Emsal metrekare değeri (TL)	47.000	34.000

Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Şirket Adı	Yatırım Yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ataşehir arsası (*)	RGY	İstanbul, Türkiye	21.525	22.480
			21.525	**22.480**

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporu baz alınmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	98.298.637	-	-	98.298.637
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.525	-	21.525	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2023	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	97.645.941	-	-	97.645.941
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.480	-	22.480	-

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer değişimi
	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Kira Artış Oranı		
%1 arttığında	6.870.080	6.728.455
%1 azaldığında	(6.288.185)	(6.221.724)
İskonto Oranı		
%1 arttığında	(5.022.515)	(5.902.644)
%1 azaldığında	5.507.955	6.459.554
Doluluk Oranı		
%1 arttığında	871.575	1.006.314
%1 azaldığında	(880.665)	(1.054.703)
Kapitalizasyon oranı		
%1 arttığında	(3.975.020)	(4.559.751)
%1 azaldığında	5.262.160	5.942.378

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar (*)	Toplam
1 Ocak 2024 itibariyle açılış bakiyesi	19.322	1.688	14.735	68.267	92.898	196.910
Alımlar	-	-	25.686	9.874	3.048	38.608
Çıkışlar	-	(1.688)	(242)	-	-	(1.930)
Transfer	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2024 itibariyle kapanış bakiyesi	**19.322**	**-**	**40.179**	**78.141**	**95.946**	**233.588**
Birikmiş amortismanlar						
1 Ocak 2024 itibariyle açılış bakiyesi	(14.921)	(1.669)	(13.355)	(47.979)	-	(77.924)
Dönem gideri	(1.118)	-	(5.023)	(7.026)	-	(13.167)
Çıkışlar	-	1.669	242	-	-	1.911
31 Aralık 2024 itibariyle kapanış bakiyesi	**(16.039)**	**-**	**(18.136)**	**(55.005)**	**-**	**(89.180)**
31 Aralık 2024 itibariyle net defter değeri	**3.283**	**-**	**22.043**	**23.136**	**95.946**	**144.409**

(*) 31 Aralık 2024 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 87.814 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Beachtown projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2024 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet değeri	Binalar	Motorlu araçlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar (*)	Toplam
1 Ocak 2023 itibariyle açılış bakiyesi	19.322	2.482	13.703	53.514	100.466	189.487
Alımlar	-	-	1.033	-	11.430	12.463
Çıkışlar	-	(794)	(1)	(4.245)	-	(5.040)
Transfer	-	-	-	18.998	(18.998)	-
31 Aralık 2023 itibariyle kapanış bakiyesi	**19.322**	**1.688**	**14.735**	**68.267**	**92.898**	**196.910**
Birikmiş amortismanlar						
1 Ocak 2023 itibariyle açılış bakiyesi	(9.755)	(2.317)	(11.857)	(13.938)	(1.437)	(39.304)
Dönem gideri	(5.166)	-	(1.500)	(35.472)	-	(42.138)
Çıkışlar	-	648	2	1.431	1.437	3.518
31 Aralık 2023 itibariyle kapanış bakiyesi	**(14.921)**	**(1.669)**	**(13.355)**	**(47.979)**	**-**	**(77.924)**
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	**4.401**	**19**	**1.380**	**20.288**	**92.898**	**118.986**

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla yapılmakta olan yatırımların 87.814 bin TL tutarındaki kısmı Antalya'da bulunan Beachtown projesi için harcanan inşaat maliyetleridir. Grup'un ilgili proje için inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazi Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden operasyonel kiralama sözleşmesiyle, sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla devam eden kira sözleşmesi 2047 yılında sona erecek olup finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	**2024**	**2023**
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	17.183	14.983
Alımlar	1.252	2.200
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	**18.435**	**17.183**
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	(15.062)	(13.137)
Dönem gideri	(1.801)	(1.925)
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	**(16.863)**	**(15.062)**
31 Aralık itibariyle net defter değeri	**1.572**	**2.121**

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır, üzerlerinde teminat ve rehin bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Bilgisayar yazılımı	3 - 15 yıl

13. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin – İpotek- Kefaletler ("TRİK")

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Grup'un teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	13.668.666	297.221	13.965.887
- İpotekler	13.558.437	225.605	13.784.042
- Verilen teminat mektupları	110.229	71.616	181.845
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- İpotekler	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	4.866.344	557	4.866.901
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	4.866.344	557	4.866.901
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	4.866.344	557	4.866.901
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	**18.535.010**	**297.778**	**18.832.788**

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 4.866.901 TL tutarındaki kısmı Esentepe, Feriköy ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılınan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

13. TAAHHÜTLER (Devamı)

Teminat-Rehin – İpotek- Kefaletler ("TRİK") (Devamı)

	31 Aralık 2023		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	14.620.005	1.789.238	16.409.243
- İpotekler	14.478.914	1.711.055	16.189.969
- Verilen teminat mektupları	141.091	78.183	219.274
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- İpotekler	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	6.924.283	4.700	6.928.983
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	6.924.283	4.700	6.928.983
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	6.924.283	4.700	6.928.983
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	**21.544.288**	**1.793.938**	**23.338.226**

(*) Diğer grup şirketleri lehine verilen kefalet ve garantilerin 6.928.983 TL tutarındaki kısmı Esentepe, Feriköy ve Kurtköy Gayrimenkul şirketleri lehine doğrudan katılınan sermaye payı oranında Şirket tarafından bankalara verilmiş kredi kefaletlerinden oluşmaktadır.

13. TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Grup'un teminat, rehin, ipotek ve kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İpotek	13.784.042	16.189.969
Verilen teminat mektupları	181.845	219.274
Verilen kefalet ve garantiler	4.866.901	6.928.983
	18.832.788	**23.338.226**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 18.649.847 bin TL tutarındaki konsolide finansal tablolara yansıtılmış, İpotek ve Verilen Kefalet ve Garantiler Grup tarafından kullanılan krediler için verilmiştir. Kalan 182.541 bin TL tutar ilişkili ya da diğer taraflar için verilen teminatlardır (31 Aralık 2023: 16.008.839 bin TL kalan tutar: 155.606 bin TL).

Operasyonel kira sözleşmeleri - Kiracı durumunda Şirket

Grup, İstanbul ili Maltepe ilçesinde Atik Valide Sultan Vakfı'na ait olan araziler üzerinde inşa edilen Hilltown AVM ve Ofis ve Küçükyalı Okul&Ofis binası projeleri ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 49 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, Antalya ili Konyaaltı ilçesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan arazi üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Grup, İstanbul ili Kozyatağı ilçesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan arazi üzerinde inşa edilen proje ile ilgili operasyonel kiralama sözleşmesi yapmış ve sözleşme tarihi bitiminde yenilenebilir yararlanma hakkı ile 30 yıl boyunca kullanım hakkına sahip olmuştur. Grup'un yapmış olduğu bu kiralama sözleşmelerine ilişkin bir kısıt bulunmamaktadır.

Feshedilemez operasyonel kiralama sözleşmesi uyarınca 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyla ödenmesi gereken minimum kira yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bir yıl içinde	19.254	11.262
Bir ile beş yıl arasında	78.755	45.047
5 yıldan sonra	548.900	333.655
	646.909	**389.964**

Grup, feshedilemez arsa kiralama sözleşmelerini TFRS 16 standartlarına göre hesaplamıştır ve bu çerçevede ilgili sözleşmelerden doğan kiralama varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde göstermiştir.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	13.931	23.807
Personele ödenecek ücretler	-	124
	13.931	**23.931**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılıkları	20.204	21.876
	20.204	**21.876**

Kullanılmamış izin karşılıklarının, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerdeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	21.876	11.098
Dönem içindeki ilaveler	7.250	18.498
Ödemeler	(1.451)	(1.022)
Parasal kazanç	(7.471)	(6.698)
Kapanış bakiyesi	**20.204**	**21.876**

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	117.278	122.563
	117.278	**122.563**

Türkiye'de çalışan Türk çalışanlar için kıdem tazminatı karşılığı:

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 23.489,83) tavanına tabidir.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %26,17 enflasyon ve %29,32 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,50 (31 Aralık 2023 %0,04) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL).

	1 Ocak-31 Aralık 2024	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
1 Ocak itibariyle karşılık	122.563	24.934
Hizmet maliyeti	3.901	149.254
Faiz maliyeti	15	7
Ödenen kıdem tazminatları	(7.280)	(11.903)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	9.610	(3.020)
Parasal kazanç	(11.531)	(36.709)
Kapanış bakiyesi	**117.278**	**122.563**

15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İndirilecek KDV	198.381	71.198
	198.381	**71.198**

Diğer duran varlıklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İndirilecek KDV	12.246	13.999
	12.246	**13.999**

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş. (*)	68,12	225.477	74,24	225.477
Euro Cube Private Limited	17,84	59.043	21,44	65.117
Kamil Yanıkömeroğlu	2,16	7.158	2,36	7.158
Murat Özgümüş	1,80	5.965	1,96	5.965
Diğer (Halka Açık)	10,08	33.357	-	-
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	**100**	**331.000**	**100**	**303.717**
Sermaye düzeltmesi farkları		4.379.457		4.375.161
Sermaye		**4.710.457**		**4.678.878**

(*) 13 Temmuz 2023 tarihi itibari ile Euro Efes S.a.r.l. şirketi tüm hak ve hisselerini Euro Cube Private Limited şirketine devretmiş olup nihai ortak değişmemiştir.

Şirket'in sermayesi 331.000 bin adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 303.717 bin adet). Hisselerin 31 Aralık 2024 itibari değeri hisse başına 1 TL'dir. (31 Aralık 2023: hisse başı 1 TL).

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	650.920	650.920
	650.920	**650.920**

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Grup'un (Şirket'in) ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihinde yayınladığı 2024/14 sayılı bültende belirtildiği üzere paylara ilişkin primler ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kalemlerinin yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ- ÜFE) kullanılarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş tutarları ile Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiş tutarları arasındaki endeks farkı geçmiş yıl karlarına yansıtılmıştır. Geçmiş yıl karlarına yansıtılmış farklar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. İlgili farklar Yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksi arasındaki oran farkında kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2024

Özkaynaklar kalemleri	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıl karlarında takip edilen tutarlar
Paylara ilişkin primler	13.994.913	12.538.711	1.456.202
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	950.224	650.920	299.304

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

31 Aralık 2023

Özkaynaklar kalemleri	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıl karlarında takip edilen tutarlar
Paylara ilişkin primler	9.930.292	8.092.729	1.837.563
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	950.201	650.920	299.281

c) Pay ihraç primleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler	12.538.711	8.092.729
	12.538.711	**8.092.729**

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satış Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri[(1)]	7.766.960	6.851.422
Yönetim ve danışmanlık gelirleri	318.256	303.506
Diğer gelirler	137.714	79.756
	8.222.930	**7.234.684**

(1) Grup'un sahibi olduğu alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgili kesilen elektrik, su ve ortak alan gider faturaları Grup şirketlerinin kiracılar ile yapmış olduğu sözleşmelere ve gerekli kanun hükümlerine istinaden, kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılmaktadır. Söz konusu yansıtma gelirleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.553.710 bin TL'dir (31 Aralık 2023: 1.583.564 bin TL).

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Tesis tüketim giderleri	(776.178)	(949.246)
Personel giderleri	(580.753)	(563.411)
Ofis yönetim giderleri	(499.774)	(427.804)
Bakım ve onarım giderleri	(167.589)	(223.080)
Kira giderleri	(113.337)	(86.769)
Danışmanlık giderleri	(113.024)	(129.215)
Vergi ve harçlar	(68.730)	(33.795)
Amortisman giderleri	(19.264)	(17.310)
Diğer	(171.034)	(228.946)
	(2.509.683)	**(2.659.576)**

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili maliyetler	(2.396.659)	(2.530.361)
Yönetim ve danışmanlık ile ilgili ve diğer maliyetler	(113.024)	(129.215)
	(2.509.683)	**(2.659.576)**

18. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri	(106.223)	(56.203)
Genel yönetim giderleri	(275.681)	(234.747)
	(381.904)	**(290.950)**

a) Pazarlama giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam giderleri	(106.223)	(56.203)
	(106.223)	**(56.203)**

b) Genel yönetim giderleri detayı:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Danışmanlık giderleri	(111.419)	(35.900)
Personel giderleri	(158.518)	(181.689)
Diğer	(5.744)	(17.158)
	(275.681)	**(234.747)**

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Tesis tüketim giderleri	(776.178)	(949.246)
Personel giderleri	(739.271)	(745.100)
Ofis yönetim giderleri	(499.774)	(427.804)
Danışmanlık giderleri	(224.443)	(165.115)
Bakım ve onarım giderleri	(167.589)	(223.080)
Kira giderleri	(113.337)	(86.769)
Reklam giderleri	(106.223)	(56.203)
Vergi ve harçlar	(68.730)	(33.795)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(19.264)	(17.310)
Diğer	(176.778)	(246.104)
	(2.891.587)	**(2.950.526)**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**	**1 Ocak - 31 Aralık 2023**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	2.404.496	11.964.877
Faiz gelirleri (*)	601.350	176.154
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	320.888	1.201.731
Sigorta gelirleri	305.054	-
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, net	289.487	911.684
Konusu kalmayan karşılık (Not 6)	88.168	67.277
Diğer	157.951	167.074
	4.167.394	**14.488.797**

(*) Faiz gelirleri vadeli hesaplardan elde edilen mevduat faizi gelirlerinden oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**	**1 Ocak - 31 Aralık 2023**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.a)	(2.211.938)	(1.101.250)
Beklenen kredi zararları karşılığı (Not 6)	(122.138)	(76.283)
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim (Not 10.b)	(955)	(2.317)
Diğer	(50.536)	(67.025)
	(2.385.567)	**(1.246.875)**

21. FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş kar	228.900	1.162.455
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş kar (*)	-	98.120
	228.900	**1.260.575**

(*) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı gideri	(2.897.275)	(14.061.737)
Banka kredilerinden kaynaklanan faiz gideri	(2.577.824)	(3.295.658)
İlişkili taraflardan alınan borçlara ait faiz gideri	(552.171)	(560.933)
Banka masraf ve komisyon giderleri	(311.435)	(127.018)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmiş zarar	(118.636)	(161.135)
Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan türev araçlar üzerindeki gerçekleşmemiş zarar (*)	(48.843)	(830.281)
Diğer	(10.326)	(5.622)
	(6.516.510)	**(19.042.384)**

(*) Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimi ifade etmektedir.

22. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari vergi yükümlülüğü	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Cari kurumlar vergisi karşılığı	465.162	136.383
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(244.602)	(23.111)
	220.560	**113.272**

	1 Ocak-31 Aralık 2024	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
Cari dönem vergi gideri	(465.357)	(174.789)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(4.525.457)	6.205.103
	(4.990.814)	**6.030.314**

Kurumlar Vergisi

Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2024 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (2023: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir (2023: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

15 Temmuz 2023 tarih 32249 Sayılı Resmi Gazete "7456 Sayılı "06/02/2023 tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yayınlanmıştır. Bu Kanunun 21. Maddesi ile; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 oranında alınır." hükmündeki kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir.

22. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi:

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

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergiye konu geçici farklar:	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	21.524	22.480
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	47.106.472	39.406.524
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	(1.545.848)	(2.231.892)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(4.895.380)	(14.650.820)
Kıdem tazminatı karşılıkları ve kullanılmamış izin karşılıkları	(40.520)	(64.200)
Diğer geçici farklar	(166.728)	(94.788)
	40.479.520	**22.387.304**

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	5.381	5.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerindeki değişim	11.776.618	9.851.631
Stoklara ilişkin yapılan düzeltmeler	(386.462)	(557.973)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(1.223.845)	(3.662.705)
Kıdem tazminatı karşılıkları ve kullanılmamış izin karşılıkları	(10.130)	(16.050)
Diğer geçici farklar	(41.682)	(23.697)
	10.119.880	**5.596.826**

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Ertelenmiş vergi varlığı	(212.354)	(1.217.116)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10.332.234	6.813.942
Net ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**10.119.880**	**5.596.826**

Bilanço tarihinde Grup'un 4.895.380 bin TL değerinde (31 Aralık 2023: 14.650.820 bin TL) gelecekte elde etmesi muhtemel karlarına karşı netleştirebileceği kullanılmayan vergi zararları vardır ve bu zararlara ait 1.223.845 bin TL (31 Aralık 2023: 3.662.705 bin TL) tutarında vergi varlığı kayıtlara alınmıştır.

22. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:	**1 Ocak-31 Aralık 2024**	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
Açılış bakiyesi	5.596.826	11.801.173
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	4.525.457	(6.205.103)
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen	(2.403)	756
Kapanış bakiyesi	**10.119.880**	**5.596.826**

Vergi karşılığının mutabakatı:	**1 Ocak-31 Aralık 2024**	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
Vergi öncesi kar	9.676.982	20.368.929
Kurumlar vergisi oranı	%25	%25
Hesaplanan vergi	2.419.246	5.092.232
Vergi etkisi:		
- istisna ve indirimler	(36.112)	-
- kanunen kabul edilmeyen giderler	55.829	393.542
- yasal kayıtların enflasyona göre endekslenmesinden oluşan vergi geliri (*)	(2.502.602)	(12.534.288)
- özkaynak yöntemiyle konsolide edilen payların vergi etkisi	33.250	800.970
- üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan geçmiş yıl zararları	1.063.080	1.962.491
- vergiye tabi olmayan enflasyon düzeltmeleri	6.472.365	3.821.632
- vergi oranı değişikliği	-	(934.051)
- parasal kazanç	(2.600.661)	(4.641.515)
- diğer	86.419	8.672
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı (geliri)/ gideri	**4.990.814**	**(6.030.314)**

(*) Vergiye tabi yasal defterler ÜFE oranları kullanılarak endekslenmiştir.

23. KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılığı	19.327	15.814
	19.327	**15.814**

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak itibariyle karşılık	**15.814**	**11.286**
Dönem içindeki ilaveler	14.258	15.640
Çıkış	(2.199)	(484)
Ödemeler	(2.455)	(3.219)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	8.202	386
Parasal kazanç	(14.293)	(7.795)
Kapanış bakiyesi	**19.327**	**15.814**

Söz konusu tutar, çoğunlukla işçi alacak davalarına ek olarak işe iade, maddi ve manevi tazminat, çeşitli alacak taleplerine ilişkin olarak Grup'a karşı açılan davalar için ayrılan karşılıkları ifade eder. Karşılık tutarı, kar veya zarar tablosu içerisinde, genel yönetim gideri olarak muhasebeleştirilir. Yönetimin kanaatine göre, uygun hukuki görüş alınması ile söz konusu davalar, 31 Aralık 2024 itibarıyla ayrılan karşılık tutarından öte önemli bir kayba yol açmayacaktır.

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ana ortaklık payları net dönem karı	4.686.168	26.399.243
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	319.632	303.717
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kar	14,66	86,92

25. TÜREV ARAÇLAR

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
Faiz oranı takas işlemleri	-	52.007	-	68.276
Vadeli döviz işlemleri	-	64.289	127.659	126.836
	-	116.296	127.659	195.112
Kısa vadeli	-	116.296	127.659	195.112
	-	**116.296**	**127.659**	**195.112**

25. TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faiz oranı takas işlemleri	(52.007)	(68.276)
Vadeli döviz işlemleri	(64.289)	823
	(116.296)	**(67.453)**

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	191.366	765.483
İlişkili taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	-	43.489
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	3.337.081	3.661.783
Toplam kısa vadeli krediler	**3.528.447**	**4.470.755**
Kısa vadeli kiralamalar	-	729
Uzun vadeli kiralamaların kısa vadeli kısmı	23.176	20.197
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**23.176**	**20.926**
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli banka kredileri	14.118.272	16.924.769
İlişkili taraflardan uzun vadeli banka kredileri	-	5.837.745
Toplam uzun vadeli krediler	**14.118.272**	**22.762.514**
Uzun vadeli kiralamalar	643.438	449.940
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**643.438**	**449.940**
Toplam finansal borçlar	**18.313.333**	**27.704.135**

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	3.528.447	4.470.755
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.535.198	4.352.249
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.451.050	8.098.432
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	2.316.914	2.234.743
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	4.109.894	2.511.717
5 yıl ve daha uzun vadeli	2.705.216	5.565.373
	17.646.719	**27.233.269**

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

Döviz cinsi	Faiz aralığı (%)	Orijinal tutar	TL karşılığı
Avro	3 - 7,30	465.859	17.117.013
TL	3,45 - 12,50	529.706	529.706

Grup'un finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin nakit ve nakit olmayan değişimler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükler, Grup'un konsolide nakit akış tablosunda, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına sınıflanan veya sınıflanacak olan nakit akışlarıdır.

	1 Ocak 2024	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı zararı	Diğer değişimler	Parasal kazanç	31 Aralık 2024
Krediler	27.233.269	12.219.473	(16.387.476)	2.604.945	167.911	(8.191.403)	17.646.719

	1 Ocak 2023	Finansal nakit girişi	Finansal nakit çıkışı	Kur farkı zararı	Diğer değişimler	Parasal kazanç	31 Aralık 2023
Krediler	24.764.902	10.547.393	(7.399.237)	11.889.363	565.602	(13.134.754)	27.233.269

Grup'un başlıca banka kredileri aşağıdaki gibidir:

a) Tarabya tarafından kullanılan kredilerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 22.490 EUR ve 157.451 TL tutarındadır. Krediler Mart 2025 vadelidir.
b) Salacak tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 129.419 EUR tutarındadır. Kredi Haziran 2029 vadelidir.
c) Altunizade tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 80.590 EUR tutarındadır. Kredi Nisan 2030 vadelidir.
d) Mel2 tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 225.605 TL ve 53.500 EUR tutarındadır. Krediler Ocak 2025 ve Nisan 2032 vadelidir.
e) Mel3 tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 29.500 EUR tutarındadır. Kredi Haziran 2031 vadelidir.
f) Bostancı tarafından kullanılan kredinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 146.650 TL tutarındadır. Kredi Şubat 2027 vadelidir.
g) Bakırköy tarafından kullanılan kredilerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyesi 56.000 EUR, tutarındadır. Kredi Ocak 2030 vadelidir.
h) Rönesans Gayrimenkul Yatırım tarafından kullanılan kurumsal kredilerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TL karşılığı 918.405 TL'dir. Kredilerin vade tarihleri Mayıs 2025 ve Ağustos 2027'dir

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Grup'un bazı kredileri uyulması gereken sözleşme hükümlerine tabidir. Söz konusu hükümler uyarınca, kredi veren taraf aşağıdaki durumların gerçekleşmesi durumunda kredi sözleşmesini sonlandırabilir:

a) Tarabya tarafından Hilltown AVM ve Ofis için kullanılan kredide KTO'nun %60'ın altına düşmesi.
b) Salacak tarafından Maltepe Piazza AVM için kullanılan kredide KTO'nun %65'in altına düşmesi.
c) Mel2 tarafından Samsun Piazza AVM ve Otel için kullanılan kredide BSKO'nun %110'un altına düşmesi.
d) Bostancı tarafından Küçükyalı Ofis & Okul için kullanılan kredide BSKO'nun %100'ün altına düşmesi.
e) Mel3 tarafından Şanlıurfa Piazza AVM için kullanılan kredide KTO'nun %45'in altına düşmesi.

27. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar ya da zarar tablosuna yansıtılan yatırımlar	44.965	67.765
	44.965	**67.765**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi:

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

Grup'un kaynak yapısı 26. Notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla ödenmiş sermaye, pay ihraç primi, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ve geçmiş yıllar karlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup risk yönetimi çerçevesinde faaliyetlerine ilişkin olarak almış olduğu riskleri tanımlar, bu risklerin yol açabileceği zarar tutarlarını tahmin eder ve bu zarar tutarlarıyla orantılı olarak tutması gereken sermaye tabanını belirleyerek sermaye riskini minimize etmeyi hedefler.

Sermaye tabanı belirlendikten sonra yeni borç edinilmesi, mevcut olan borçların geri ödenmesi ve kar payı ödemeleri yollarıyla finansman yapısının dengeli bir şekilde yönetilmesi amaçlanmaktadır.

Grup ayrıca banka kredi sözleşmelerine göre sermaye ile ilgili bazı rasyolara uymak zorundadır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup bu rasyolara uymaktadır.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi:

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibari ile net borç oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar (Borçlanmalar + IFRS 16 Yükümlülükleri)	18.313.333	27.704.135
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(3.587.051)	(2.306.624)
Net borç	14.726.282	25.397.511
Toplam özkaynak	89.566.051	80.409.529
Özkaynaklar + net borç	104.292.333	105.807.040
	14%	**24%**

b) Finansal risk faktörleri:

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Grup, çeşitli finansal risklerden korunmak amacı ile türev ürünleri kullanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki	Türev
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat	araçlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) [1]	177.241	482.693	45	4.700	3.586.951	-
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı[2]	-	285.996	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	177.241	393.487	45	4.700	3.586.951	-
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	89.206	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	86.004	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(86.004)	-	-	-	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki	Türev
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat	araçlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C) [1]	132.606	452.286	465	5.882	2.305.848	127.659
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı[2]	-	251.968	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	132.606	438.121	465	5.882	2.305.848	127.659
B.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	14.165	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	76.149	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(76.149)	-	-	-	-
-Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	**Ticari alacaklar**	**Toplam**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	20.429	20.429
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	15.583	15.583
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	70.071	70.071
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	3.760	3.760
Toplam vadesi geçen alacaklar	**109.843**	**109.843**
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	109.843	109.843

31 Aralık 2023	**Ticari alacaklar**	**Toplam**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.092	5.092
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	3.115	3.115
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.902	2.902
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	4.367	4.367
Toplam vadesi geçen alacaklar	**15.476**	**15.476**
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	15.476	15.476

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla, ticari alacaklara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Alınan teminatlar	285.996	251.968
	285.996	**251.968**

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Şirket yönetimine aittir. Şirket yönetimi, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	17.646.719	22.684.989	1.762.343	2.790.805	14.390.452	3.741.389
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	1.027.073	1.027.073	30	1.027.043	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	13.931	13.931	-	13.931	-	-
Diğer borçlar	3.167.823	3.167.823	1.456	957.904	2.208.463	-
Toplam yükümlülük	**21.855.546**	**26.893.816**	**1.763.829**	**4.789.683**	**16.598.915**	**3.741.389**

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	27.233.269	37.813.067	1.959.889	3.458.011	24.041.753	8.353.414
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	713.355	713.354	12	713.342	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	23.931	23.931	23.931	-	-	-
Diğer borçlar	4.451.392	4.451.392	-	1.843.400	2.607.992	-
Toplam yükümlülük	**32.421.947**	**43.001.744**	**1.983.832**	**6.014.753**	**26.649.745**	**8.353.414**

b.3) Piyasa riski yönetimi

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup alacaklardan, borçlardan, nakit ve nakit benzerlerinden ve Grup şirketlerinin kullanmakta olduğu para birimi harici beklemekte olan işlemlerden kur riskine (işlem risk formatında) maruz kalmaktadır. Kur farkı etkileri onaylı parametreler çerçevesinde vadeli işlem kontratları kullanılarak yönetilir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2024	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	19.731	15	522
2.Parasal finansal varlıklar	2.666.193	201	72.371
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	362.227	109	9.754
4.DÖNEN VARLIKLAR	**3.048.151**	**325**	**82.647**
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.DURAN VARLIKLAR	-	-	-
8.TOPLAM VARLIKLAR	**3.048.151**	**325**	**82.647**
9.Ticari borçlar	(94.154)	(682)	(1.855)
10.Finansal yükümlülükler	(3.087.391)	-	(84.027)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	(659.059)	-	(17.937)
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(36.199)	(51)	(936)
13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(3.876.803)**	**(733)**	**(104.755)**
14.Ticari borçlar	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	(14.029.622)	-	(381.832)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	(1.675.637)	(5.063)	(40.750)
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(14.472)	(162)	(238)
18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(15.719.731)**	**(5.226)**	**(422.821)**
19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**(19.596.534)**	**(5.959)**	**(527.576)**
20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	**(16.548.383)**	**(5.634)**	**(444.929)**
21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	**(16.859.939)**	**(5.530)**	**(453.509)**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri: (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2023	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	37.884	20	788
2.Parasal finansal varlıklar	1.767.347	3.229	34.661
3.Parasal olmayan finansal varlıklar	465.117	18	9.873
4.DÖNEN VARLIKLAR	**2.270.348**	**3.267**	**45.322**
5.Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.DURAN VARLIKLAR	**-**	**-**	**-**
8.TOPLAM VARLIKLAR	**2.270.348**	**3.267**	**45.322**
9.Ticari borçlar	(233.172)	(951)	(4.098)
10.Finansal yükümlülükler	(3.065.356)	(1.023)	(64.254)
11.Parasal olan diğer yükümlülükler	(1.417.351)	(30.468)	(2.602)
12.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(4.183)	(4)	(86)
13.KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(4.720.062)**	**(32.446)**	**(71.040)**
14.Ticari borçlar	(5.793)	(5)	(118)
15.Finansal yükümlülükler	(21.412.687)	(137.349)	(331.169)
16.Parasal olan diğer yükümlülükler	(1.546.775)	-	(32.889)
17.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	(12.824)	(127)	(158)
18.UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**(22.978.079)**	**(137.481)**	**(364.334)**
19.TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**(27.698.141)**	**(169.927)**	**(435.374)**
20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	**(25.427.793)**	**(166.660)**	**(390.052)**
21.Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2+5+9+10+11+14+15+16)	**(25.875.903)**	**(166.547)**	**(399.681)**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik (2023: %20) artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik (2023: %20) oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik (2023: %20) kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder. Hesaplamalar vergi etkisi öncesi tutarlardan ifade edilmiştir.

	31 Aralık 2024	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(38.955)	38.955
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(3.332.648)	3.332.648
TOPLAM	**(3.371.603)**	**3.371.603**

	31 Aralık 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
	ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	(980.569)	980.569
	Avro'nun TL karşısında % 20 değerlenmesi halinde	
Avro net varlık / (yükümlülüğü)	(2.603.834)	2.603.834
TOPLAM	**(3.584.403)**	**3.584.403**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı):

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyonu tablosu		
Değişken faizli finansal araçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Finansal yükümlülükler	17.543.736	19.443.696

Faiz pozisyonu tablosu		
Sabit faizli finansal araçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Finansal yükümlülükler	769.598	7.315.438

Faiz oranı takas sözleşmeleri

Faiz oranı takas sözleşmeleri kapsamında Grup, sabit faiz oranı ile değişken faiz oranı arasındaki farkın nominal anapara tutarı ile çarpımı sonucu çıkan bedeli ödemeyi / almayı kabul eder. Bu tür sözleşmeler, Grup'un elinde bulundurduğu sabit oranlı borçların gerçeğe uygun değerlerine ilişkin maruz kaldığı faiz oranı riskleri ile elinde bulundurduğu değişken faizli borçlara ilişkin maruz kaldığı nakit akımı risklerini azaltmayı amaçlamaktadır. Faiz oranı takasının yılsonundaki gerçeğe uygun değeri, gelecekteki nakit akımlarının yılsonu eğrilerine göre ve sözleşmeye ilişkin kredi riskini de içerecek şekilde iskonto edilmesiyle belirlenir. Ortalama faiz oranı, mali yılın başlangıcındaki bakiyeleri esas alır.

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	3.587.051	-	-	3.587.051	32
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	659.934	-	-	659.934	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	4.745	-	-	4.745	5-7
Finansal yatırımlar	-	44.965	-	44.965	27
Türev araçlar	-	-	-	-	25
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	18.313.333	18.313.333	26
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	1.027.073	1.027.073	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	13.931	13.931	14
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	3.167.823	3.167.823	5-7
Türev araçlar	-	116.296	-	116.296	25

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar	farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar/yükümlülükler	değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri(*)	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.306.624	-	-	2.306.624	32
Ticari alacaklar (İlişkili şirketlerden alacaklar dahil)	584.892	-	-	584.892	5-6
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	6.347	-	-	6.347	5-7
Finansal yatırımlar	-	67.765	-	67.765	27
Türev araçlar	-	127.659	-	127.659	25
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	27.704.135	27.704.135	26
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	713.355	713.355	5-6
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	-	-	23.931	23.931	14
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar	-	-	4.451.392	4.451.392	5-7
Türev araçlar	-	195.112	-	195.112	25

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar / Finansal Yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun seviyesi	Değerleme tekniği	Önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler	Gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler ile gerçeğe uygun değer ilişkisi
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023				
Finansal yatırımlar	44.965	67.765	Seviye 1	Eurobondların gözlenebilir piyasa fiyatı	-	-
Faiz oranı swap, çapraz kur swap, vadeli döviz işlemleri	(116.296)	(67.453)	Seviye 2	İndirgenmiş nakit akımları yöntemi: Vadeli faiz oranı (raporlama dönemi sonundaki gözlemlenebilir getiri eğrisinden elde edilen faiz oranı) ile sözleşme faiz oranı kullanılarak tahmin edilen gelecekteki nakit akışları, çeşitli tarafların kredi riskini yansıtan bir oran kullanılarak iskonto edilir.	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	98.320.162	97.668.421	Seviye 3	Gelir yaklaşımı yöntemi	-	-

30. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	**10.220**	**21.092**
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	10.220	21.092
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	**41**	**173**
Tasdik, vergi danışmanlığı vb. tüm vergi hizmetleri	41	173
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	**917**	**926**
Güvence denetimi standartları	917	926
Toplam	**11.178**	**22.191**

31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

32. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit mevcudu	100	79
Vadesiz mevduatlar	899.541	850.069
Vadeli mevduatlar	2.687.410	1.455.779
Diğer nakit benzerleri	-	697
	3.587.051	**2.306.624**

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2024
Avro	0-4,55	Ocak 2025	51.102	1.877.627
TL	40-50	Ocak 2025	806.188	806.188
ABD Doları	0-0,05	Ocak 2025	102	3.595
				2.687.410

Döviz türü	Faiz oran aralığı (%)	Vade tarihi	Döviz tutarı	31 Aralık 2023
TL	20-46	Ocak 2024	323.491	467.058
ABD Doları	4,10	Ocak 2024	139	5.909
Avro	0,01-2,70	Ocak 2024	20.897	982.812
				1.455.779

33. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**31 Aralık 2024**
Stoklar	795.807
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.019.394
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	37.569.241
Maddi Duran Varlıklar	1.737
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	25.010
Diğer Yükümlülükler	585.268
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.723.843)
Ödenmiş Sermaye	(9.187.064)
Hisse Senetleri İhraç Primleri	(3.276.705)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(201.551)
Geçmiş Yıllar Zararları	(16.817.802)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(1.169.436)
Satışların maliyeti	403.444
Pazarlama giderleri	13.936
Genel yönetim giderleri	67.895
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(8.087)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(212.554)
Finansman giderleri	829.914
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI	**8.714.604**

……