ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU ..... **1 - 2**

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **3**

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **4**

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU **5**

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR ..... **6 – 58**

BDO Türkiye
Tel : +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 01
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Tic.Sicil Numarası : 254683
Mersis Numarası : 0291001084600012
Eski Büyükdere Cad. No: 14 Park Plaza Kat:4
34398 Sarıyer / İstanbul

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na;

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., a Turkish joint stock company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi, bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağının bir parçasını teşkil etmektedir.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 40.340.992.004 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının yüzde 74'ünü oluşturmaktadır. Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 727.234.450 TL tuarındaki net değer artışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metotları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmesi, • Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi. Yeniden değerleme modeline göre bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu denetim çalışmaları sonucunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Diğer Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, Şirket Yönetimi'nin kar dağıtım politikasını, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az yüzde 50'sini kar payı olarak dağıtımına göre düzenlemesi ile ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak yüzde 10 kullanıldığının açıklandığı Dipnot 15'e dikkate çekeriz.

5) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş olup 26 Nisan 2024 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

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

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

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

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

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK düzenlemeleri çerçevesinde de kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Neslihan Uzun'dur.

İstanbul,
10 Mart 2025

BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.
Member, BDO International Network

Neslihan Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	**Dipnotlar**	**13.551.788.281**	**16.342.289.634**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.398.047.509	832.361.685
Finansal Yatırımlar	11	2.605.164.584	3.876.620.466
Ticari Alacaklar		152.658.572	328.029.252
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*25*	*10.123.495*	*38.321.011*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*142.535.077*	*289.708.241*
Diğer Alacaklar		939.788	3.290.131
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*939.788*	*3.290.131*
Stoklar	8	7.328.073.706	8.294.367.425
Peşin Ödenmiş Giderler		2.016.375.538	2.818.242.686
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*2.016.375.538*	*2.818.242.686*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	16.370.718	6.085.571
Diğer Dönen Varlıklar	10	34.157.866	183.292.418
Duran Varlıklar		**41.118.694.243**	**39.331.143.011**
Finansal Yatırımlar	11	495.230.784	495.230.784
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	40.340.992.004	38.473.115.997
Maddi Duran Varlıklar	13	189.400.241	292.605.342
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		89.214.928	58.902.017
Peşin Ödenmiş Giderler		3.003.769	10.152.731
Diğer Duran Varlıklar	10	852.517	1.136.140
TOPLAM VARLIKLAR		**54.670.482.524**	**55.673.432.645**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.646.192.608**	**3.309.659.995**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	340.032	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	247.522.044	1.153.874.735
Ticari Borçlar		792.723.996	292.499.403
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*25*	*78.977.658*	*24.323.467*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*713.746.338*	*268.175.936*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	5.086.813	4.516.002
Diğer Borçlar		23.544.076	23.786.205
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*23.544.076*	*23.786.205*
Ertelenmiş Gelirler		563.261.179	1.826.179.497
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*25*	*15.140.246*	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*548.120.933*	*1.826.179.497*
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.714.468	8.804.153
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*16*	*2.621.794*	*1.646.301*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*11.092.674*	*7.157.852*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**3.381.264.904**	**1.770.307.887**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	100.780.543	1.720.507.901
Diğer Borçlar	6	4.180.279	8.426.487
Ertelenmiş Gelirler	9	26.488.109	37.935.955
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.070.293	3.437.544
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*16*	*3.070.293*	*3.437.544*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.246.745.680	-
ÖZKAYNAKLAR		**49.643.025.012**	**50.593.464.763**
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	5.167.354.071	5.167.354.071
Geri Alınmış Paylar (-)		(22.690.338)	(22.690.338)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.190.325.591	2.190.325.591
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		903.011.471	903.011.471
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)		37.998.390.323	34.158.256.254
Net Dönem Karı veya (Zararı)		1.950.633.894	6.741.207.714
TOPLAM KAYNAKLAR		**54.670.482.524**	**55.673.432.645**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notes	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	3.916.992.379	1.989.904.580
Satışların Maliyeti	18	(2.332.983.260)	(526.257.692)
Brüt kar		**1.584.009.119**	**1.463.646.888**
Genel Yönetim Giderleri	19	(220.277.847)	(145.515.733)
Pazarlama Giderleri	19	(23.169.129)	(19.247.566)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	876.043.758	6.190.722.579
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(91.597.615)	(631.791.607)
Esas faaliyet karı		**2.125.008.286**	**6.857.814.561**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	939.660.032	1.837.560.882
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(3.636.984)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**3.061.031.334**	**8.695.375.443**
Finansman Gelirleri	22	398.013.850	1.203.122.965
Finansman Giderleri	22	(841.233.428)	(719.680.585)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(321.505.827)	(2.437.610.109)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**2.296.305.929**	**6.741.207.714**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(345.672.035)	-
-Dönem vergi gelir/(gideri)	24	-	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	24	(345.672.035)	-
Dönem karı / (zararı)		**1.950.633.894**	**6.741.207.714**
Pay başına kazanç		1,34	4,63
Dönem karı		**1.950.633.894**	**6.741.207.714**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	**(96.733.126)**
Finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları		-	(96.733.126)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		**-**	**(96.733.126)**
Toplam kapsamlı gelir (gider)		**1.950.633.894**	**6.644.474.588**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	**Pay İhraç Primleri**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Geri alınmış paylar**	**Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları**	**Net Dönem Karı**	**Ana ortaklığa ait özkaynaklar**
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	**728.000.000**	**2.190.325.591**	**4.290.095.129**	**(22.690.338)**	**96.733.126**	**529.499.673**	**22.679.109.642**	**13.457.917.352**	**43.948.990.175**
Transferler	728.000.000	-	877.258.942	-	-	373.511.798	11.479.146.612	(13.457.917.352)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	**(96.733.126)**	-	-	**6.741.207.714**	**6.644.474.588**
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	*(96.733.126)*	-	-	-	*(96.733.126)*
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	*6.741.207.714*	*6.741.207.714*
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.190.325.591**	**5.167.354.071**	**(22.690.338)**	**-**	**903.011.471**	**34.158.256.254**	**6.741.207.714**	**50.593.464.763**
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.190.325.591**	**5.167.354.071**	**(22.690.338)**	**-**	**903.011.471**	**34.158.256.254**	**6.741.207.714**	**50.593.464.763**
Düzeltme(*)							(2.901.073.645)		**(2.901.073.645)**
Transferler	-	-	-	-	-	-	6.741.207.714	(6.741.207.714)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	**1.950.633.894**	**1.950.633.894**
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	*1.950.633.894*	*1.950.633.894*
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.190.325.591**	**5.167.354.071**	**(22.690.338)**	**-**	**903.011.471**	**37.998.390.323**	**1.950.633.894**	**49.643.025.012**

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**4.013.503.522**	**2.188.913.135**
Dönem karı		1.950.633.894	6.741.207.714
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**1.203.927.076**	**(3.876.472.825)**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	10.970.247	20.908.359
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.944.052	4.765.205
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		443.642.421	296.222.392
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	11.849.301	5.757.511
Parasal kazanç/kayıp		1.030.213.109	1.328.284.215
Gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları)		(727.234.450)	(6.010.307.841)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		79.870.361	2.913.643
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		345.672.035	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		-	474.983.691
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**876.640.809**	**(669.750.978)**
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		62.692.600	(186.147.761)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		599.532.373	(317.850.385)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.339.030	9.327.188
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		376.071.844	(109.989.847)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		(1.274.366.164)	316.027.817
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		809.016.110	(292.148.515)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		221.432.500	(3.902.324)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		80.922.516	(85.067.151)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**4.031.201.779**	**2.194.983.911**
Vergi ödemeleri		(16.370.718)	(3.740.650)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.327.539)	(2.330.126)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(757.022.473)**	**(3.000.689.056)**
Alınan faiz	23	326.986.029	293.487.215
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(310.128.291)	(120.989.721)
Finansal yatırım alımları		-	(903.168.499)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(773.880.211)	(2.270.018.051)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(2.412.848.205)**	**49.690.569**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	4.220	639.400.176
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.642.223.975)	-
Ödenen faiz	23	(770.628.450)	(589.709.607)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		**843.632.844**	**(762.085.352)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		**(255.849.171)**	**(1.018.457.739)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**810.263.836**	**2.590.806.927**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	**1.398.047.509**	**810.263.836**

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577. 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in. TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 117'dir. (31 Aralık 2023: 64).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu, İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
Müşterek faaliyet	**Ana faaliyeti**	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 10 Mart 2025 Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu ireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı 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 gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli 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 itibariyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 31 Aralık 2024 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Yıllık Endeks	2.684,55	1.859,38	1.128,45
Düzeltme katsayısı	1,0000	1,4438	2,3790

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

i. TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
ii. Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
iii. Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden endekslenmemiştir. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
iv. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da gerçeğe uygun değeri aştığı durumda, ilgili parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir.
v. Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
vi. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60

Şirket müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

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

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletme'nin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

- **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması,** Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklilerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları,** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri,** Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcıkiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları,** KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı,** KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

  Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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

  Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c. Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

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

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;** Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

  UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler; UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

d. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı):

- **UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:** Açıklamalar Standardı Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler. SPK'nın Seri: II. No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup. SPK'nın Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Hasılat

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

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile 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.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulun kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulun kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 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 duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir.
İlgili varlığın yeniden değerlenen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerleme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerleme artışı olarak dikkate alınır

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Finansal tablo dışı bırakma

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

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve Nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

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

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;

- Şirket'in finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak bireysel finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay 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, pay 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisselere temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

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

Ödenmiş Sermaye

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, bireysel finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Bireysel finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,
(i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,

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

(i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
(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, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.
Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Bankadaki nakit	1.397.947.509	832.361.685
- Vadeli mevduatlar	*1.320.767.956*	*824.292.190*
- Vadesiz mevduatlar	*77.179.553*	*8.069.495*
Diğer hazır değerler	100.000	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**1.398.047.509**	**832.361.685**
Reeskont	-	(22.097.849)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**1.398.047.509**	**810.263.836**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**31 Aralık 2024**
Avro	1,25-2,00	568.558.731
ABD Doları	2,00	311.450.102
Türk Lirası	40,00-49,50	440.759.123
		1.320.767.956

Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**31 Aralık 2023**
Avro	1,75-2,15	439.654.190
ABD Doları	2,25	338.085.223
Türk Lirası	40,00-70,00	46.552.777
		824.292.190

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 93 gündür (31 Aralık 2023: 1-31 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	340.032	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	247.522.044	1.153.874.735
Uzun vadeli borçlanmalar	100.780.543	1.720.507.901
	348.642.619	**2.874.382.636**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	348.642.619	2.874.382.636
	348.642.619	**2.874.382.636**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	247.862.076	1.153.874.735
1-2 yıl içerisinde ödenecek	59.170.818	1.159.353.404
2-5 yıl içerisinde ödenecek	41.609.725	561.154.497
	348.642.619	**2.874.382.636**

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2024	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	7,75-27,00	247.862.076	100.780.543
		247.862.076	**100.780.543**

		31 Aralık 2023	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	9,50-31,00	1.153.874.735	1.720.507.901
		1.153.874.735	**1.720.507.901**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

	2024	2023
1 Ocak	**2.874.382.636**	**3.682.647.650**
Alınan finansal borçlar	4.220	1.303.073.957
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.642.223.975)	(1.226.338.474)
Parasal kazanç/kayıp	(883.520.262)	(885.000.497)
31 Aralık	**348.642.619**	**2.874.382.636**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	133.826.088	5.127.489
Ticari alacaklar	8.708.989	284.580.752
Şüpheli ticari alacaklar	21.873.808	14.473.260
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(21.873.808)	(14.473.260)
	142.535.077	**289.708.241**

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 90 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023: 22 gün).
Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	(14.473.260)	(14.361.202)
Dönem gideri / iptali	(11.849.301)	(5.757.511)
Parasal Kazanç Kayıp	4.448.753	5.645.453
Kapanış bakiyesi	**(21.873.808)**	**(14.473.260)**

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	663.596.338	268.175.936
Borç senetleri	50.150.000	-
	713.746.338	**268.175.936**

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar	543.060	2.377.195
Verilen depozito ve teminatlar	396.728	912.936
	939.788	**3.290.131**

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergiler (*)	14.916.966	9.041.927
Alınan depozito ve teminatlar (**)	8.579.313	14.650.549
Diğer	47.797	93.729
	23.544.076	**23.786.205**

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	4.180.279	8.426.487
	4.180.279	**8.426.487**

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devam eden proje stokları (*)	5.152.471.028	4.809.347.996
Tamamlanan proje stokları (**)	2.175.602.678	3.485.019.429
Kısa vadeli stoklar	**7.328.073.706**	**8.294.367.425**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslime hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avanslar(*)	2.015.443.334	2.809.053.577
Gelecek aylara ait giderler	-	4.934.846
Taşeronlara verilen avanslar	932.204	4.254.263
	2.016.375.538	**2.818.242.686**

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	1.598.018	9.632.442
Verilen sipariş avansları	-	520.289
Verilen depozito ve teminatlar	1.405.751	-
	3.003.769	**10.152.731**

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	548.120.933	1.491.691.388
Gelecek aylara ait gelirler (**)	-	334.488.109
	548.120.933	**1.826.179.497**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılata dönmemiş olan satış bedellerinden ve Göktürk projelerinde faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılata dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projelerinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler	26.488.109	37.935.955
	26.488.109	**37.935.955**

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	25.838.109	183.292.418
Diğer	8.319.757	-
	34.157.866	**183.292.418**

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2024	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	95	494.933.859	95	494.933.859
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	296.925	60	296.925
		495.230.784		**495.230.784**

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	494.933.859	494.933.859
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	296.925	296.925
			495.230.784	**495.230.784**

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir. Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.
Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2024
Kira sertifikaları	620.444.512	209.271.080	829.715.592	829.715.592
Bono	575.379.270	(207.258.578)	368.120.692	368.120.692
ETF-Yatırım Fonları	1.261.471.650	145.856.650	1.407.328.300	1.407.328.300
	2.457.295.432	**147.869.152**	**2.605.164.584**	**2.605.164.584**

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2023
Kira sertifikaları	513.185.384	261.450.023	774.635.407	774.635.407
Kur korumalı mevduat ("KKM")	760.075.155	45.263.309	805.338.464	805.338.464
Bono	420.969.573	890.169.049	1.311.138.622	1.311.138.622
Eurobond	147.817.030	87.326.018	235.143.048	235.143.048
ETF-Yatırım Fonları	197.012.441	553.352.484	750.364.925	750.364.925
	2.039.059.583	**1.837.560.883**	**3.876.620.466**	**3.876.620.466**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	**9.893.278.105**	**28.579.837.892**	**38.473.115.997**
İlaveler	773.880.211	-	773.880.211
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	1.410.808.338	(683.573.888)	727.234.450
Transfer	379.419.346	(12.658.000)	366.761.346
31 Aralık 2024	**12.457.386.000**	**27.883.606.004**	**40.340.992.004**

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	**11.132.633.107**	**22.479.760.979**	**33.612.394.086**
Gerçeğe uygun değer artışı	1.079.627.828	4.930.680.013	6.010.307.841
İlaveler	1.100.621.152	1.169.396.900	2.270.018.052
Transfer	(3.419.603.982)	-	(3.419.603.982)
31 Aralık 2023	**9.893.278.105**	**28.579.837.892**	**38.473.115.997**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme	3	11.548.260.000	11.953.643.259
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	5.547.633.000	5.286.329.861
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	6.043.000.000	4.426.941.889
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	3.624.430.000	3.820.262.292
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.459.600.004	2.682.863.107
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.082.075.000	2.196.578.628
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.892.985.000	1.781.164.808
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.496.672.000	1.694.178.043
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.569.092.000	1.586.036.899
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.333.295.000	1.205.346.172
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	673.711.000	665.242.514
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	829.060.000	849.105.993
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	223.456.000	205.017.856
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	117.820.000	120.404.676
Kemer Çamyuva Arsası (**)	Pazar Yaklaşımı	2	899.903.000	-
			40.340.992.004	**38.473.115.997**

(*) Şirket, cari dönemde 25.000.000 TL ek bedel ile arsa satın almıştır.
(**) Şirket, cari dönemde 625.360.000 TL bedel ile arsa satın almıştır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 11.548.260.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar. İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan. 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumludur.

31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 52.695 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 5.547.633.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.491 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 6.043.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 3.624.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerin kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 2.459.600.004 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 76.328 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.082.075.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m2 yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m2'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m2 alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.892.985.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.137,24 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.496.672.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.569.092.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.333.295.000 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 9.168,90 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 648.231.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 673.711.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin 15.000 TL - 19.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 829.060.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 223.456.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 43.630 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 117.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 899.903.000 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak		
Maliyet	787.147.601	641.081.480
Birikmiş amortisman	(494.542.259)	(475.349.843)
Net defter değeri	**292.605.342**	**165.731.637**
Girişler	310.128.291	146.110.751
Çıkışlar	(404.455.958)	(44.630)
Cari dönem amortismanı	(8.877.434)	(19.192.416)
Dönem sonu net defter değeri	**189.400.241**	**292.605.342**
31 Aralık		
Maliyet	692.819.934	787.147.601
Birikmiş amortisman	(503.419.693)	(494.542.259)
Net defter değeri	**189.400.241**	**292.605.342**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	325.495.696	722.689.429
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer	-	-
3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i.Ana ortak rehine vermiş olduğuTRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**325.495.696**	**722.689.429**

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	325.495.696	325.495.696

31 Aralık 2023	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	722.689.429	722.689.429

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dava karşılıkları	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	7.157.852	5.778.690
Dönem gideri, net	6.134.983	1.379.162
Parasal kazanç/kayıp	(2.200.161)	-
Kapanış bakiyesi	**11.092.674**	**7.157.852**

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47,22%	687.504.314	47,22%	687.504.314
Ürfi Akbalık	25,97%	378.108.157	25,97%	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00%	364.000.000	25,00%	364.000.000
Diğer	1,81%	26.387.529	1,81%	26.387.529
Nominal sermaye	**100**	**1.456.000.000**	**100**	**1.456.000.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		**5.167.354.071**		**5.167.354.071**
Toplam		**6.623.354.071**		**6.623.354.071**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	**25**	**364.000.000**	**25**	**364.000.000**

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (4.636.942 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 723.363.058 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Sermaye avansı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir.

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yüzde 10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının yüzde 30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Mart 2025 tarih ve E36231672-401.01.01-68638 sayılı yazısında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2024 yılına ilişkin dönem sonu finansal tablolarını yayımlamadan önce genel kurul yaparak kar dağıtım politikalarında ya da esas sözleşmelerinde değişen istisna hükmüne uygun değişiklik yapabilmeleri için gerekli zamanın kısıtlılığı dikkate alınarak vergi hesaplamasında oranın yüzde 10 kullanılması kabul edilmiş olup sadece 2024 yılına yönelik olarak değişen istisna hükmüne uygun şekilde kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde değişiklik yapılması yönünde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulunca karar alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede; Şirket kar dağıtım politikasının gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler kapsamında revize etmiştir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele ödenecek ücretler	2.533.544	2.918.543
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.553.269	1.597.459
	5.086.813	**4.516.002**

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	2.621.794	1.646.301
	2.621.794	**1.646.301**

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	3.070.293	3.437.544
	3.070.293	**3.437.544**

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 46.655,43 TL (2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, 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 23,20% enflasyon ve 27,49% iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık 3,45% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023:(% 3,82)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibariyle geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımlar, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.950.633.894	6.741.207.714
Pay başına kazanç	**1,34**	**4,63**

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut ve ofis satışları	2.893.192.389	896.149.956
Kira geliri	1.018.717.130	1.080.009.654
Diğer gelirler	7.351.155	26.877.861
Satış iadeler (-)	-	(9.441.965)
Satış iskontoları (-)	(2.268.295)	(3.690.926)
	3.916.992.379	**1.989.904.580**

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan konut maliyeti	2.130.112.141	141.658.020
Vergi ve harç giderleri	54.917.128	134.326.740
Danışmanlık giderleri	61.793.513	88.686.620
Amortisman ve itfa payları giderleri	10.968.310	7.609.991
İşletme malzemesi giderleri	1.912.769	17.227.089
Aidat Giderleri	33.286.448	63.253.428
Bakım onarım giderleri	4.224.893	10.063.899
Sigorta giderleri	10.242.317	7.301.824
Diğer	25.525.741	56.130.081
	2.332.983.260	**526.257.692**

19. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri (-)	23.169.129	19.247.566
Genel yönetim giderleri (-)	220.277.847	145.515.733
	243.446.976	**164.763.299**

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	18.161.649	13.162.665
Reklam Giderleri	761.669	1.324.906
Danışmanlık giderleri	3.466.791	717.021
Ofis giderleri	229.732	-
Amortisman giderleri	-	2.321.263
Stok daire aidat giderleri	-	274.985
Diğer	549.288	1.446.726
	23.169.129	**19.247.566**

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	94.425.786	68.819.708
Bağış ve yardımlar	87.790.377	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	22.737.556	25.062.835
Ulaşım giderleri	23.007	4.032.711
Ofis giderleri	2.759.535	17.921.877
Vergi resim ve harçlar	80.439	5.659.607
Amortisman giderleri	1.937	10.977.105
Diğer	12.459.210	13.041.890
	220.277.847	**145.515.733**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	727.234.450	6.010.307.841
Ceza gelirleri	52.678.389	-
Kambiyo karları	21.630.238	149.085.925
Konusu kalmayan karşılıklar	409.830	190.036
Diğer	74.090.851	31.138.777
	876.043.758	**6.190.722.579**

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırım değer düşüklüğü		497.081.542
Kambiyo zararları (-)	65.746.764	104.250.149
Karşılık giderleri (-)	17.153.934	9.598.338
Diğer	8.696.917	20.861.578
	91.597.615	**631.791.607**

21. YATIRIM FALLYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	655.665.021	1.792.297.571
Temettü gelirleri	283.953.904	-
Diğer	41.107	45.263.311
	939.660.032	**1.837.560.882**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	3.636.984	-
	3.636.984	**-**

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz Gelirleri	326.986.029	293.487.215
Kur farkı gelirleri	71.027.821	909.635.750
	398.013.850	**1.203.122.965**

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	770.628.450	589.709.607
Kur farkı gideri	69.685.644	129.970.978
Diğer	919.334	-
	841.233.428	**719.680.585**

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

Parasal olmayan kalemler	**31 Aralık 2024**
Finansal durum tablosu kalemleri	**1.157.977.060**
Stoklar	1.367.111.939
Peşin ödenmiş giderler	(164.006.174)
Finansal yatırımlar	719.927
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.084.427.915
Ertelenmiş gelirler	(2.121.385.982)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(886.050.442)
Özkaynaklar	(9.122.840.123)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(1.479.482.887)**
Hasılat	336.135.988
Satışların maliyeti	(1.774.638.985)
Genel yönetim giderleri	(22.565.245)
Pazarlama giderleri	(2.389.409)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	14.949.366
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	2.207.335
Finansman gelirleri/giderleri	(33.181.937)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	**(321.505.827)**

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2024 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

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.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

Şirket, 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.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %10 ile hesaplanmıştır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabına, 2024 yılına ait ertelenmiş vergi gelir (gider) etkisi ise cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	2.911.759.942	-
Stoklara ilişkin düzeltmeler	334.985.738	-
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	**3.246.745.680**	**-**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2024				
	Alacaklar		Borçlar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Kısa vadeli ticari**	**Diğer Alacaklar**	**Kısa vadeli ticari**	**Kısa vadeli ticari olmayan**	**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	15.140.246
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	50.616	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	10.065.676	-	2.029.940	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	5.974.349	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	55.814	-	70.094.891	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	635.151	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.005	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	192.711	-	-
	10.123.495	**-**	**78.977.658**	**-**	**15.140.246**

	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Kısa vadeli ticari**	**Diğer alacaklar**	**Kısa vadeli ticari**	**Kısa Vadeli Ticari Olmayan**
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	34.644.865	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	15.585.561	-
Zyl Gayrimenkul Yatirimlari San. Ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatirimlari A.Ş.	16.719	-	-	-
Oro Enerji San.ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	3.625.989	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	25.268	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	969	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	8.711.669	-
	38.321.011	**-**	**24.323.467**	**-**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Faiz giderleri**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	563.115.197	-	-	5.891.603	9.346
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.339.544	-	-	46.052.381	25.851.801
Özak Global Holding A.Ş.	21.015.231	-	-	6.133.483	29.774.448
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	1.491.353	-	-	48.989	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	20.485.718
Özak Göktürk Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	217.664
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	41.230.911	214.668
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	48.989	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	55.819	-
Yeditepe Emlak Yatirimlari A.Ş.	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	103.369	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	48.989	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	5.747.470
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	14.086	-
Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. A&AK	-	-	-	-	-
	586.961.325	-	-	**99.628.619**	**82.301.115**

	1 Ocak – 31 Aralık 2023				
	Hizmet alımları	**Faiz Gelirleri**	**Kira geliri**	**Diğer gelir**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	415.542.602	-	609.564.219	43.809	23.062
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	11.380.284	-	6.766.795	28.919.023	3.350.871
Özak Global Holding A.Ş.	24.229.768	-	23.060.120	25.741.776	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	7.043.023	22.621.507	2.257.924
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	1.456.679	-	-	16.102.048	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	997.064	-	68.841.454	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	54.933	203.830	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	55.117	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	54.933	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	5.004.821	116.273	-	10.682.298
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	-	-	54.933	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	54.933	233.102	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-	54.933	-	855.469
Toplam	**453.606.397**	**5.004.821**	**715.666.549**	**93.920.212**	**17.169.624**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.958.463	4.737.206
	4.958.463	**4.737.206**

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.
Şirket'in sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.
Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	348.642.619	2.874.382.636
Hazır değerler	(4.003.212.093)	(4.708.982.151)
-Nakit ve nakit benzerleri	*(1.398.047.509)*	*(832.361.685)*
-Finansal yatırımlar	*(2.605.164.584)*	*(3.876.620.466)*
Net yükümlülük	(3.654.569.474)	(1.834.599.515)
Özkaynaklar	49.643.025.012	50.593.464.763
Toplam kaynak	**45.988.455.538**	**48.758.865.248**
Net yükümlülük / kaynak oranı	**(0,08)**	**(0,04)**

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket 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. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.
Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
31 Aralık 2024	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**10.123.495**	**142.535.077**	**-**	**939.788**	**1.397.947.509**	**2.605.164.584**	**4.156.710.453**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.123.495	142.535.077	-	939.788	1.397.947.509	2.605.164.584	4.156.710.453
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	21.873.808	-	-	-	-	21.873.808
- Değer düşüklüğü (-)	-	(21.873.808)	-	-	-	-	(21.873.808)
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-	
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-		-	-	-	-	

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

Kredi Riski (Devamı)

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
31 Aralık 2023	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**38.321.011**	**289.708.241**	**-**	**3.290.131**	**832.361.685**	**3.876.620.466**	**5.040.301.534**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	81.652.000	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.321.011	289.708.241	-	3.290.131	832.361.685	3.876.620.466	5.040.301.534
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	14.473.260	-	-	-	-	14.473.260
- Değer düşüklüğü (-)	-	(14.473.260)	-	-	-	-	(14.473.260)
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-	
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-		-	-	-	-	

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlere dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir:

31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**Kayıtlı Değer**	**Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan Uzun**
Finansal borçlar	348.642.619	411.005.679	45.667.762	222.447.917	142.890.000	-
Ticari borçlar	792.723.996	792.723.996	792.723.996	-	-	-
Diğer borçlar	241.784.810	241.784.810	241.784.810	-	-	-

31 Aralık 2023						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**Kayıtlı Değer**	**Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan Uzun**
Finansal borçlar	2.874.382.636	4.096.527.358	168.051.564	1.007.723.127	2.920.752.667	-
Ticari borçlar	292.499.403	292.499.403	292.499.403	-	-	-
Diğer borçlar	32.212.692	32.212.692	32.212.692	-	-	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

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

Faiz Oranı Riski (Devamı)

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduatlar	1.320.767.956	824.292.190
Finansal yatırımlar	2.605.164.584	3.876.620.466
Finansal borçlar	348.642.619	940.706.361

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,25-2,00	40,00-49,50	1,75-2,15	40,00-70,00
Pasifler				
Alınan Krediler		7,75-27,00		9,50-31,00

Sabit faizli finansal araçlar	2024	2023
3 aydan kısa	44.781.889	67.537.187
3 - 12 ay arası	203.080.187	375.142.145
1 - 5 yıl arası	100.780.543	498.027.028
Toplam	**348.642.619**	**940.706.360**

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.
Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	984.085.625	11.655.122	15.609.921
2-Toplam varlıklar	**984.085.625**	**11.655.122**	**15.609.921**
3-Kısa vadeli borçlar	(258.446.044)	(7.229.723)	(90.528)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(258.446.044)**	**(7.229.723)**	**(90.528)**
6-Uzun vadeli borçlar	(6.603.713)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(6.603.713)**	**(187.144)**	**-**
8-Toplam yükümlülükler	**(265.049.757)**	**(7.416.867)**	**(90.528)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**719.035.868**	**4.238.255**	**15.519.393**

31 Aralık 2023

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.962.695.573	32.018.926	17.431.656
2-Toplam varlıklar	**2.962.695.573**	**32.018.926**	**17.431.656**
3-Kısa vadeli borçlar	(107.241.947)	(1.724.566)	(119.861)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(107.241.947)**	**(1.724.566)**	**(119.861)**
6-Uzun vadeli borçlar	(10.806.465)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(10.806.465)**	**(187.144)**	**-**
8-Toplam yükümlülükler	**(118.048.412)**	**(1.911.710)**	**(119.861)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**2.844.647.161**	**30.107.216**	**17.311.795**

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

Kur riski duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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 kur değişiminin etkilerini gösterir.

	31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	29.762.871	(29.762.871)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**29.762.871**	**(29.762.871)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	114.044.302	(114.044.302)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**114.044.302**	**(114.044.302)**
Toplam (3+6)	**143.807.173**	**(143.807.173)**

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	177.260.449	(177.260.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**177.260.449**	**(177.260.449)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	112.782.536	(112.782.536)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**112.782.536**	**(112.782.536)**
Toplam (3+6)	**290.042.985**	**(290.042.985)**

27. FİNANSAL AARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- 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.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

27. FİNANSAL AARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.605.164.584	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	28.792.732.004	11.548.260.000
Toplam	**-**	**31.397.896.588**	**11.548.260.000**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.876.620.466	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	26.519.472.738	11.953.643.259
Toplam	**-**	**30.396.093.204**	**11.953.643.259**

Açıklamalar ve tanımlar

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

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiraların gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlenmesi gerekir.

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerleme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	**Emsal m2 bedeli**	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi**
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	10%	554.763.300	(554.763.300)
Bodrum Arsa	17.891	10%	604.300.000	(604.300.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	10%	245.960.000	(245.960.000)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	10%	208.207.500	(208.207.500)
Bayrampaşa Bina	78.871	10%	156.909.200	(156.909.200)
Aydın Didim Arsa	9.137	10%	149.667.200	(149.667.200)
Büyükyalı Ofis	184.770	10%	82.906.000	(82.906.000)
Antalya Demre Arsa	9.169	10%	67.371.100	(67.371.100)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	10%	11.782.000	(11.782.000)
Kemer Arsası	7.120	10%	189.298.500	(189.298.500)
Topkapı Arsası	97.136	10%	133.329.500	(133.329.500)
Kemer Çamyuva Arsası	15.275	10%	89.990.300	(89.990.300)
Toplam			**2.494.484.600**	**(2.494.484.600)**

31 Aralık 2023	**Emsal m2 bedeli**	**Duyarlılık analizi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi**	**Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi**
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	10%	528.632.986	(528.632.986)
Bodrum Arsa	8.875	10%	442.694.189	(442.694.189)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	10%	268.286.311	(268.286.311)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	10%	219.657.863	(219.657.863)
Bayrampaşa Bina	56.976	10%	158.603.690	(158.603.690)
Aydın Didim Arsa	7.164	10%	169.417.804	(169.417.804)
Büyükyalı Ofis	131.070	10%	84.910.599	(84.910.599)
Antalya Demre Arsa	6.157	10%	66.524.251	(66.524.251)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	30.880	10%	12.040.468	(12.040.468)
Kemer Arsası	4.665	10%	178.116.481	(178.116.481)
Topkapı Arsası	49.121	10%	120.534.617	(120.534.617)
Toplam			**2.249.419.259**	**(2.249.419.259)**

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.601.000	3.568.394
Toplam	**4.601.000**	**3.568.394**

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Özak GYO 27 Aralık 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin %5'lik payını satın almıştır ve bu işlemden sonra Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Özak GYO'daki payı %100 olmuştur. Karar 13 Ocak 2025'te Ticaret Sicil Gazetesinde tescil olduğundan dönem sonrası olay olarak değerlendirilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	4.003.212.093	4.708.982.151
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	47.669.065.710	46.767.483.422
İştirakler	Md. 24 / (b)	495.230.784	495.230.784
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.502.973.937	3.701.736.288
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	**Md. 3 / (p)**	**54.670.482.524**	**55.673.432.645**
Finansal borçlar	Md. 31	348.642.619	2.874.382.637
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	49.643.025.012	50.593.464.764
Diğer kaynaklar	Md. 31	4.678.814.893	2.205.585.245
Toplam kaynaklar	**Md. 3 / (p)**	**54.670.482.524**	**55.673.432.646**

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yılık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.320.767.956	824.292.190
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.407.328.300	985.507.969
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	495.230.784	495.230.784
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	604.314.817
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1.272.483.416	800.454.967

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Seri: VI. No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI. No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II. No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

……