

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız Denetçi Raporu	1-6
Finansal Durum Tabloları	7-8
Kar veya Zarar Tablosu.....	9
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	10
Özkaynak Değişim Tablosu	11
Nakit Akış Tablosu	12-13
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar.....	14-88
Not 1 – Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	14-17
Not 2 – Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	17-44
Not 3 – Diğer İşletmelerdeki Paylar	45
Not 4 – İşletme Birleşmeleri.....	46
Not 5 – İlişkili Taraf Açıklamaları.....	46-48
Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri	49
Not 7 – Finansal Borçlar.....	49-50
Not 8 – Ticari Alacak ve Borçlar.....	50-51
Not 9 – Diğer Alacak ve Borçlar	51
Not 10 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	52
Not 11 – Stoklar.....	52
Not 12 – Diğer Varlıklar.....	52
Not 13 – Peşin Ödenmiş Giderler.....	53
Not 14 – Ertelenmiş Gelirler.....	54
Not 15 – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	54-56
Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları	57
Not 17 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar	57
Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	58-60
Not 19 – Maddi Duran Varlıklar.....	61
Not 20 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	62-63
Not 21 – Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	64
Not 22 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	65-68
Not 23 – Hasılat.....	69
Not 24 – Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri	69
Not 25 – Niteliklerine Göre Giderler.....	70
Not 26 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)	71
Not 27 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler)	72
Not 28 – Finansman Gelir / (Giderler).....	72
Not 29 – Parasal Kazanç / (Kayıp), Net.....	73
Not 30 – Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	74-77
Not 31 – Pay Başına Kazanç / (Zarar)	78
Not 32 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	78-84
Not 33 – Finansal Araçlar.....	84-86
Not 34 – Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar	86
Not 35 – Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	87-88
Not 36 – Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler.....	88

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu ve Ortakları'na
İstanbul, Türkiye

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 31 Aralık 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlemesi 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilişikteki finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup ilgili gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam değeri 3.513.665.000 TL'dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişikteki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "maliyet yaklaşımı", "emsal karşılaştırma yaklaşımı" ve "doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlendirilmesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların boş kalma riski, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in yukarıda ifade edilen arsa ve binalarına ilişkin muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.c ve 18'de bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ile ilgili Şirket'in atamış olduğu bağımsız değerlendirme şirketi tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen başka bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak yeniden değerlendirilmiş ve aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; -Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamalarının anlaşılması, -Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığının değerlendirilmesi, -Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi, -Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğunun test edilmesi, -Değerleme şirketi tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı, -Değerleme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 18'de açıklanan tutarlarla mutabakatının kontrol edilmesi ve dipnot açıklamalarının TMS / TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesine ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın Kaydedilmesi Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsurları genel olarak; kira gelirleri ve konut satışlarından oluşmaktadır. Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır. Hizmetin ve / veya ürünün satıldığı hesap dönemine ilişkin hasılat ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, hizmetin satış sözleşmesiyle bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Şirket'in operasyonlarının doğası gereği, hizmeti tamamlanan ve müşteriye faturalanan ancak ticari teslimat şekline ilişkin yükümlülük henüz sağlanamadığı için risk ve getirinin müşteriye geçmediği durumlar bulunabilmektedir. Satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Ticari sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esası seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Hasılatın muhasebeleştirilmesi ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme tahmin ve varsayımları detayı için Not 2 Hasılat'a bakınız.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi, -Örnekleme yöntemi ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferlerinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi, -Müşteriler ile yapılan sözleşmelerdeki ticari koşullara ilişkin hükümlerin incelenerek; farklı düzenlemeleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi, -Örnekleme yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi, -Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması, Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması Şirket’in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası), 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle, Şirket, “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardını ilişikteki finansal tablolarda uygulamaya başlamıştır (Not 2). TMS 29, cari ve geçmiş dönem finansal tabloların, raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Şirket, aynı zamanda, karşılaştırmalı bilgi olarak sunduğu 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim ve nakit akış tablosunu da TMS 29 çerçevesinde yeniden düzenlemiştir. TMS 29’un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, Not 2’de açıklanmıştır. TMS 29’un, finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olması ve çeşitli yönetim tahminlerini içermesi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket’in yukarıda ifade edilen “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”sına ilişkin muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.a’da bulunmaktadır.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması, kontrollerin incelenmesi ve değerlendirilmesi, -Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS / TFRS’ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, -Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak örneklem yöntemiyle test edilmesi, -Yönetimin kullandığı muhakemelerin uygunluğunun, geçerli uygulamalarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanmasının, enflasyon etkileri ve matematiksel doğruluk bakımından test edilmesi, -TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nce yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden 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 erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS’lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) 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).
- ii) Şirket’in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- iv) 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.

v) Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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 iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1- Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in, 01 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.
- 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. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 03 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ömer Çekiç'tir.

Ram Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Member firm of ShineWing International

Ömer Çekiç
Sorumlu Denetçi



03 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	940.068.802	2.230.765
Ticari Alacaklar	8	20.446.059	6.911.174
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		20.446.059	6.911.174
Diğer Alacaklar	9	620.000	-
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		620.000	-
Stoklar	11	280.793.749	294.712.630
Peşin Ödenmiş Giderler	13	1.685.361	1.351.791
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30	10.172.953	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	5.066.233	14.585.273
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.258.853.157	319.791.633
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	345.044.716	42.434.799
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	225.704	303.089
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	3.513.665.000	3.952.028.134
Maddi Duran Varlıklar	19	884.202	1.247.134
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	7.865	34.381
Peşin Ödenmiş Giderler	13	287.309.754	286.961.211
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.147.137.241	4.283.008.748
TOPLAM VARLIKLAR		5.405.990.398	4.602.800.381

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	108.472	228.870.666
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	32.527	3.853.742
Ticari Borçlar	8	3.128.687	3.052.528
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		3.128.687	3.052.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	1.935.547	309.373
Diğer Borçlar	9	18.480.190	64.050.821
- İlişkili taraflara diğer borçlar		18.371.853	60.040.361
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		108.337	4.010.460
Ertelenmiş Gelirler	14	4.123.082	25.497.386
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30	-	78.354
Kısa Vadeli Karşılıklar		566.035	452.414
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	281.591	145.805
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	284.444	306.609
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		28.374.540	326.165.284
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	88.168	136.981
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	407.034	190.994
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		407.034	190.994
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	748.384.684	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		748.879.886	327.975
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		777.254.426	326.493.259
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	22.1	195.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	666.538.925	661.826.777
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	22.5	1.277.152.301	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		10.099	2.722
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.099	2.722
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	10.099	2.722
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	2.697.765.066	1.774.169.945
Net Dönem Karı / Zararı	31	(207.730.419)	1.695.307.678
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.628.735.972	4.276.307.122
TOPLAM KAYNAKLAR		5.405.990.398	4.602.800.381

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Özel
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot	01.01.-	01.01.-
	Referansları	31.12.2024	31.12.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23.1	87.923.061	37.413.218
Satışların Maliyeti	23.2	(13.918.880)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		74.004.181	37.413.218
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(22.467.268)	(12.948.219)
Pazarlama Giderleri	25.2	-	(59.041)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	277.575	970.894.233
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(438.809.486)	(750.627)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(386.994.998)	994.549.564
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	15.063.992	1.004.094
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların			
Karlarından/Zararlarından Paylar	15	55.140.483	42.364.052
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ			
FAALİYET KARI / (ZARARI)		(316.790.523)	1.037.917.710
Finansman Gelirleri	28.1	135.339.409	883.043
Finansman Giderleri (-)	28.2	(19.338.308)	(34.035.466)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29	(30.296.653)	130.343.352
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ			
KARI / (ZARARI)		(231.086.075)	1.135.108.639
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		23.355.656	560.199.039
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	30	-	(351.558)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	30	23.355.656	560.550.597
DÖNEM KARI / (ZARARI)	31	(207.730.419)	1.695.307.678
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	31	(1,07)	116.917,77

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(207.730.419)	1.695.307.678
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		7.377	(5.957)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	10.539	(5.957)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(3.162)	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	30	(3.162)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		7.377	(5.957)
TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		(207.723.042)	1.695.301.721

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
31 Aralık 2022 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		145.000.000	661.826.777	-	8.679	1.404.595.376	369.574.569	2.581.005.401
Transfer	22.3	-	-	-	-	369.574.569	(369.574.569)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(5.957)	-	1.695.307.678	1.695.301.721
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	1.695.307.678	1.695.307.678
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	(5.957)	-	-	(5.957)
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		145.000.000	661.826.777	-	2.722	1.774.169.945	1.695.307.678	4.276.307.122
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		145.000.000	661.826.777	-	2.722	1.774.169.945	1.695.307.678	4.276.307.122
Sermaye artışı								
- Nakit	22.1	50.000.000	4.712.148	-	-	-	-	54.712.148
Transfer	22.3	-	-	-	-	1.695.307.678	(1.695.307.678)	-
Paylara ilişkin primler	22.5	-	-	1.277.152.301	-	-	-	1.277.152.301
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi	30	-	-	-	-	(771.737.178)	-	(771.737.178)
Bağlı ortaklık elden çıkarılması		-	-	-	-	24.621	-	24.621
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	7.377	-	(207.730.419)	(207.723.042)
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	(207.730.419)	(207.730.419)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	7.377	-	-	7.377
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		195.000.000	666.538.925	1.277.152.301	10.099	2.697.765.066	(207.730.419)	4.628.735.972

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP

DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023
Dipnot Referansları			
İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(179.368.431)	(55.340.095)
Dönem Karı (Zararı)	31	(207.730.419)	1.695.307.678
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(207.730.419)	1.695.307.678
- Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 - 17 - 19	131.818	227.106
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		383.222.651	(1.012.604.015)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	438.363.134	(970.239.963)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	15	(55.140.483)	(42.364.052)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		298.659	139.830
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	226.579	79.524
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	72.080	60.306
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(117.522.820)	33.571.758
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(117.393.074)	33.548.100
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(129.746)	23.658
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	26.2	147.829	467.114
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(277.575)	(443.456)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	(23.355.656)	(560.550.597)
Parasal Kazanç / (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		94.513.127	68.137.481
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	15	(247.469.434)	(70.746)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(13.257.310)	8.162.142
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(13.257.310)	8.162.142
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(620.000)	1.314.709
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	2.560
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(620.000)	1.312.149
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	13.918.881	(10.265.908)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	(682.113)	(288.223.272)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(5.137.096)	5.130.638
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(71.670)	(322.632)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		(71.670)	(322.632)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	1.761.960	207.775
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(35.994.705)	38.495.426
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(33.177.329)	34.581.284
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(2.817.376)	3.914.142
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	(21.374.304)	(33.997.468)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP****DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023
	Dipnot Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		335.015	461.218
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		335.015	461.218
- <i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	19	335.015	461.218
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.216.625.301	41.103.540
Nakit Sermaye Artışı	22.1	54.712.148	-
Paylara İlişkin Primler	22.5	1.277.152.301	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		156.826	290.583.072
- <i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	7	156.826	290.583.072
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(232.789.048)	(215.931.432)
- <i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	7	(232.789.048)	(215.931.432)
Ödenen Faiz	9 - 26.2	(17.699.719)	(34.015.425)
Alınan Faiz	26.1	135.092.793	467.325
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.037.591.885	(13.775.337)
NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(99.753.848)	(2.700.612)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		937.838.037	(16.475.949)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	2.230.765	18.706.714
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	940.068.802	2.230.765

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 03 Ocak 2012 tarihinde "Süleyman Ekşi Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla kurulmuş olup 22 Haziran 2015 tarihi itibarıyla unvan ve nevi değişikliğine giderek "Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanını kullanmaya başlamıştır. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-46161 sayılı izni ardından, 22 Aralık 2023 tarihinde yapılan ve 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilen genel kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin payları, "AHSGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle, 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket'in ortalama personel sayısı 6 (31 Aralık 2023: 5) 'dir.

Şirket'in, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı Not 22.1'de sunulmuş olup Şirket'in nihai ortakları "Ekşi" ailesidir.

Şirket'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi
D Blok No: 53 Kat:3
Üsküdar / İstanbul / Türkiye

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Özkaynak yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen Şirket'lerin faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ("Çağrankaya Turizm" veya "Şirket")

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, 09 Ekim 2023 tarihinde, İstanbul / Türkiye'de kurulmuştur. Çağrankaya Turizm'in ana faaliyet konusu; turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 2310 Ada ve 1 parsel (Eski: 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izni almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir. Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, 50.000 TL olan sermayesini 250.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 20 Kasım 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 2.513.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1.675.333.333 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 840.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Çağrankaya Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çağrankaya Turizm'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	127.500.000	51,00%	25.500
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49,00%	122.500.000	49,00%	24.500
Toplam	100,00%	250.000.000	100,00%	50.000

Çağrankaya Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi, No: 53 / 1, Üsküdar / İstanbul / Türkiye

Sour Turizm Anonim Şirketi ("Sour Turizm" veya "Şirket")

Sour Turizm Anonim Şirketi, 05 Ekim 2023 tarihinde, İstanbul / Türkiye'de kurulmuştur. Sour Turizm'in ana faaliyet konusu turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

Sour Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parsel (Eski:1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir. Sour Turizm Anonim Şirketi, 50.000 TL olan sermayesini 250.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 11 Kasım 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 2.552.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1.701.333.333 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 850.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	127.500.000	51,00%	25.500
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49,00%	122.500.000	49,00%	24.500
Toplam	100,00%	250.000.000	100,00%	50.000

Sour Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi

No: 53 / 1

Üsküdar / İstanbul / Türkiye

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedirler.

İlişikteki finansal tablolar, KGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlaması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna, 08 Şubat 2024 tarih ve 9/221 sayılı kararına ve 07 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı kararına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ya uygun olarak sunulmuştur.

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

Finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan TMS / TFRS'ye göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için birtakım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS / TFRS'yi uygulayan işletmeler, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"na göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk Lira'sının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 01 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
31.12.2005	122,65	7,72	21,88789
31.12.2006	134,49	9,65	19,96096
31.12.2007	145,77	8,39	18,41634
31.12.2008	160,44	10,06	16,73242
31.12.2009	170,91	6,53	15,70739
31.12.2010	181,85	6,40	14,76244
31.12.2011	200,85	10,45	13,36594
31.12.2012	213,23	6,16	12,58993
31.12.2013	229,01	7,40	11,72241
31.12.2014	247,72	8,17	10,83703
31.12.2015	269,54	8,81	9,95975
31.12.2016	292,54	8,53	9,17669
31.12.2017	327,41	11,92	8,19935
31.12.2018	393,88	20,30	6,81565
31.12.2019	440,50	11,84	6,09432
31.12.2020	504,81	14,60	5,31794
31.12.2021	686,95	36,08	3,90793
31.12.2022	1.128,4	64,27	2,37897
31.12.2023	1.859,38	64,77	1,44379
31.12.2024	2.684,55	44,38	1,00000

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TMS 29 uyarınca, finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TMS / TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş finansal durum tablosu kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Türk Lirası'nın yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar, TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, standart hükümleri, ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 01 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 01 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

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

Para Birimi ve Finansal Tablolarda Sunulan Tutarların Yuvarlanma Derecesi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak TL'dir. TL olarak verilen finansal bilgiler, en yakın tam TL değerine yuvarlanarak gösterilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in Yönetim kurulu tarafından 03 Mart 2025 tarihinde onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

Konsolidasyon Esasları

Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuştur. Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler "özkaynak yöntemi"ne tabi tutulmaktadır.

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Şirket'in konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş bilançosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Şirket ile bağlı ortaklıkların ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki bilanço kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançoda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Şirket'e ait pay senetleri Şirket'in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Şirket ile bağlı ortaklıkların kar veya zarar tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için kar veya zarar tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır (Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri hariç olmak üzere).
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla payına sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş Şirket aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık	Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi	%100,00	%100,00	%0,00

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye'de kurulmuş olan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'nin %100 oranındaki paylarını, 05 Ekim 2023 tarihinde, kurucu ortak olarak iktisap etmiştir. İlgili satın alma işleminden dolayı, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları konsolide olarak raporlanmıştır. Şirket, bağlı ortaklığı konumunda bulunan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'ndeki paylarının tamamını, 18 Temmuz 2024 tarihinde, 100.000 TL karşılığında, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ebubekir Ekşi'ye satmıştır. Böylelikle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Özkaynak Yöntemi

Şirket'in özkaynak yöntemine tabi iştirakin sermayesinde sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu iştiraklerin Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özsermayesinde temsil ettiği değere getirilmiş ve geçmiş yıllarda oluşan fark "Geçmiş Yıllar Zararı ya da Geçmiş Yıllar Karları"nda cari dönemde oluşan fark ise "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar Zararlarındaki Paylar" hesabında gösterilmiştir.

Şirket'in, iştirakin zararlarındaki payı iştirakin bilanço değerine eşit veya bundan fazla ise iştirak iz bedeli ile kayıtlarda muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler aşağıdaki gibidir;

İştirakler	Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51
Sour Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yeknesak Muhasebe Politikası

Finansal tablolar, benzer işlemler ve benzer koşullardaki diğer olaylar için yeknesak muhasebe politikaları benimsenerek düzenlenir. Finansal tablolara dahil olan şirketlerin herhangi birinin finansal tablolarının benzer işlemler ve benzer koşullardaki diğer olaylar için farklı muhasebe politikaları kullanılarak hazırlanmış olması durumunda, finansal tabloların hazırlanması sırasında ilgili şirketin finansal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılır.

Yatırımcı işletmenin finansal tabloları benzer işlemler ve benzer koşullardaki diğer olaylar için yeknesak muhasebe politikaları benimsenerek hazırlanmıştır. Bir iştirakin benzer işlemler ve benzer koşullardaki diğer olaylar için yatırımcı işletmenin kullandığının dışında muhasebe politikaları kullanması durumunda; iştirakin finansal tablolarının yatırımcı tarafından özkaynak yöntemi uygulamasında kullanılmasında, iştirakin muhasebe politikalarını yatırımcının muhasebe politikaları ile uyumlu hale getirmek için gerekli düzeltmeler yapılır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki 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.

Netleştirme / Mahsup

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 31 Aralık 2024 dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket'in, detayları "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi" bölümünde açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.b Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafla belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki finansal tabloların TMS / TFRS ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Şüpheli alacaklar karşılığı

Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve sürekli müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden, finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Stok değer düşüklüğü karşılığı

Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stokların fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmekte, teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılamayacak olduğu tahmin edilen kalemler için karşılık ayrılmaktadır.

Ertelenmiş finansman gelir/gideri

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmaktadır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden dipnot 2.c'de belirtilen faydalı ömürleri ve kalıntı değerleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. Faydalı ömürlere ilişkin açıklamalar dipnot 2.c'de açıklanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümleri

TMS 40 kapsamında, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan arsa ve binalar gerçeğe uygun değerlerinin tespit edilmesi esnasında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş şirketlerin hazırlamış olduğu ekspertiz raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer; "maliyet yaklaşımı", "emsal karşılaştırma yaklaşımı" ve "doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı" yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, maliyet yaklaşımı veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir (Not 18).

Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık - yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı

Şirket, sahip olduğu ancak üretim / hizmet faaliyetlerinde kullanmadığı gayrimenkullerini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflayabilmektedir.

Uzun vadeli devreden katma değer vergisi

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda finansal durum tablosu itibarıyla 1 yıldan fazla sürede faydalanabileceğini öngördüğü devreden KDV tutarlarını, finansal durum tablosunda duran varlıklar içerisinde sınıflamaktadır (Not 12).

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Şirket yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar Not 20'de yer almaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Not 21'de yer almaktadır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in gelecekte oluşacak indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilen ve vergi kanunları çerçevesinde vergi indirim hakkının devam edebileceği süre içerisinde yararlanılabileceği sonucuna varılan kısmı için ertelenen vergi varlığı olacağı tahmin edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarına ilişkin detaylar Not 30'da yer almaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale geçmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır.

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

01 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;

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

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

01 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

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

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri;

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;

Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması,
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber,
- TFRS 9 Finansal Araçlar,
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar,
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

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

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

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

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.c Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir. Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39'a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir. İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'ler; Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve,
- Ömür boyu BKZ'ler; Finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

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

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

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

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

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

Ana ortaklık dışı paylara verilen satın alma opsiyonları ile ilgili finansal yükümlülükler söz konusu opsiyonun itfa planına uygun olarak indirgenmiş değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Finansal yükümlülüğün indirgenmiş tutarının opsiyona konu olan finansal varlığın gerçeğe uygun değerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilgili arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutlar ve satışa hazır hale gelmiş konut maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Stokları net gerçekleştirilebilir değerine indirgeyen stok değer düşüklüğü karşılık tutarları ve stoklarla ilgili kayıplar, indirgemenin ve kayıpların oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir. Net gerçekleştirilebilir değerinin artışından dolayı iptal edilen stok değer düşüklüğü karşılık tutarı, iptalin gerçekleştiği dönemin tahakkuk eden satış maliyetini azaltacak şekilde muhasebeleştirilir. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir (iptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır).

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerinin düşülmesi sonrası ortaya çıkan tutar üzerinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortismanına tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktifte girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabi tutulmaktadır. Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Yapılan harcamalar, ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Faydalı ömür</u>
Makine, tesis ve cihazlar	5-20 yıl
Taşıt araçları	4-10 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Özel maliyetler	Kira süresince

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bakım ve onarım giderleri, oluştukları dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Başlıca yenilemeler ile ilgili maliyetler ise maddi duran varlığın gelecekte, yenilemeden önceki durumundan daha iyi bir performans ile ekonomik yarar sağlaması beklenen durumlarda o varlığın maliyetine eklenirler. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ilgili varlığın ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar. Şirket, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamında değiştirilen parçaların taşınan değerlerini diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın finansal durum tablosundan çıkarır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını faaliyet kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kullanım hakkı varlıklarının amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Binalar

Faydalı ömür

2-5 yıl

Kira Yükümlülükleri

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

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

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat ile düşük değerli gayrimenkul kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen demirbaşlara da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

Kiralamayı Uzatma veya Sonlandırma Opsiyonlarına İlişkin Önemli Varsayımlar ve Tahminler

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı Uygulamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar).

Şirket, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden varsa kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre (10 yılı geçmeyen faydalı ömür) 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.

Bilgisayar Yazılımları

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilişikteki finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle gösterilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yaptırdığı ekspertiz değerleme raporları sonucunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir kuruluş tarafından yapılan değerleme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan değerleme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir. Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, ertelenmiş vergi varlıkları ve makul değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında kalan her varlık için her bir finansal durum tablosu tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları ilgili dönem içerisinde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Şirket, tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Şirket'a sağlayacakları nakit akışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde stoklar ve maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler ve ilgili alım ve satım taahhütleri kur riski doğurmaktadır. Türk Lirası'nın yabancı döviz cinsleri karşısındaki değer kaybı veya kazancından kaynaklanan kur riski Şirket'in döviz pozisyonunun üst yönetim tarafından izlenmesi ve onaylanmış limitler dahilinde pozisyon alınması suretiyle yönetilmektedir.

Vergilendirme

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, dönem cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır.

Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gemiştir. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar vergisi yükümlülükleri olduğu tarihte, dönemsel ilkesi gereğince ilişikteki finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Cari dönem vergi karşılığı

Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir.

Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

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

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

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gemiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri oluştuğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince ilişikteki finansal tablolarda kayıtlara alınmaktadır.

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Vergi mevzuatı sebebiyle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından finansal durum tablosu dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi kesine yakın gözükten ve güvenilir bir şekilde ölçülebilen gelir ve karlar finansal tablolara yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gelir Tahakkuku

Gelirler oluştuğunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Net satışlar, iskontolar ve iadeler düşüldükten sonra dönem içinde satılan mamullerin fatura tutarlarını içermektedir.

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 5).

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayımlanmış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna uygun olarak ölçümleri gerçekleştirmiştir.

Dönem sonlarında, finansal durum tablosunun varlıklar bölümünde sınıflanan tutarlar için kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
USD	35,2803	29,4382
EURO	36,7362	32,5739
GBP	44,2073	37,4417

Dönem sonlarında, finansal durum tablosunun yükümlülükler bölümünde sınıflanan tutarlar için kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
USD	35,3438	29,4913
EURO	36,8024	32,6326
GBP	44,4378	37,6369

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Endüstriyel bölümler, belirli bir mal veya hizmeti ya da birbirleriyle ilişkili mal veya hizmet grubunu sağlama veya risk ve fayda açısından Şirket'in diğer bölümlerinden farklı özellikler taşıma anlamında Şirket'in diğer bölümlerinden farklı özelliklere sahip bölümlerdir. Coğrafi bölümler, Şirket'in, belirli bir ekonomik çevrede mal veya hizmet temin eden ve risk ve fayda açısından başka bir ekonomik çevre içerisinde faaliyet gösteren diğer bölümlerden farklı özelliklere sahip bölümlerdir.

Raporlanabilir bölüm, bölüm bilgileri açıklanması zorunlu olan bir endüstriyel bölüm veya coğrafi bölümdür. Bir endüstriyel bölümün veya coğrafi bölümün raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için gereklilik; bölüm hasılatının büyük bir çoğunluğunun Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan kazanılması ve Şirket dışı müşterilere yapılan satışlardan ve diğer bölümler ile gerçekleştirilen işlemlerden elde edilen bölüm hasılatının, tüm bölümlere ilişkin iç ve dış toplam hasılatın en az %10'unu oluşturması veya kar veya zararla sonuçlanan bölüm sonucunun, kar elde eden bölümlerin toplam sonuçları ile zarar eden bölümlerin toplam sonuçlarının mutlak anlamda büyük olanının en az %10'una isabet etmesi veya bölüm varlıklarının, tüm bölümlerin toplam varlıklarının en az %10'unu oluşturmasıdır.

Şirket, faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede ve aynı sektörde sürdürmektedir. Bu sebepten bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

Şirket, 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. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, azami 41.828 TL (31 Aralık 2023: 23.490 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde etkin faiz oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan aktüeryal kazanç / (kayıp) dışındaki tüm kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda, aktüeryal kazanç / (kayıplar) ise özkaynak değişim tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Faiz oranı	52,00%	21,26%
Enflasyon oranı	48,25%	19,00%
Reel iskonto oranları	2,53%	1,90%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,31%	93,31%

Sosyal Sigortalar Primleri

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemlere personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kullanılmamış izin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, Şirket'in beklentisi izin karşılıklarının tamamının yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi olduğu için söz konusu izin karşılıklarını çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borç karşılıklarında gösterilmektedir.

Kar Payları

Kâr payı alacakları, Şirket'in iştiraklerinden elde ettiği kar payları temettünün tahsil etme hakkı doğduğu zaman gelir kaydedilir, kar payı ödemeleri ise ilan edildikleri dönemde kardan dağıtım olarak gösterilir.

Ödenmiş Sermaye

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

Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Paylara ilişkin primler, pay senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. Pay senedi ihraç primi, Şirket'in elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ile kendine ait paylarının 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.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvik ve yardımları, bir işletmeyi devlet yardımı olmadan yapmayacağı birtakım işlere girebilmesini teşvik etmek amacıyla veya diğer nedenlerle yapılan işlemlerdir. Devlet yardımı, devletin bir işletmeye veya işletme grubuna belirli kriterleri yerine getirmeleri şartıyla, ekonomik fayda sağlaması amacıyla yaptığı işlemleri; devlet teşvikleri, önceki dönemlerde veya gelecekte işletmenin esas faaliyet alanı ile ilgili belirli kriterlere uymuş veya uyacak olması karşılığında, devletin işletmeye transfer ettiği ekonomik kaynakları ifade etmektedir.

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara alınır.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço) Tarihinden Sonraki Olaylar

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (zarar), net dönem karı / (zararının) ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan pay senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, mevcut ortaklarına birikmiş karlarından ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, sermayedeki payları oranında pay dağıtarak (bedelsiz pay) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz pay dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama pay sayısı, söz konusu pay senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

Hasılat

Şirket, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, genellikle yatırım amaçlı gayrimenkulünden elde ettiği kira vasıtasıyla ve konut satışlarıyla hasılat elde etmektedir. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz Geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

Pay senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, ortakların temettü alma hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirket, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Not 35'te "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum tablolarını sunmuştur.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili Şirket'lere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık

Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye'de kurulmuş olan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'nin %100 oranındaki paylarını, 05 Ekim 2023 tarihinde, kurucu ortak olarak iktisap etmiştir. Şirket, bağlı ortaklığı konumunda bulunan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'ndeki paylarının tamamını, 18 Temmuz 2024 tarihinde, 100.000 TL karşılığında, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ebubekir Ekşi'ye satmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İştirakler

	Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51
Sour Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51

31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili Şirket'lere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık

	Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi	%100,00	%100,00	%0,00

İştirakler

	Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51
Sour Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51

Şirket'in iştiraklerinin, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri Not 15'te sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde işletme birleşmesi meydana gelmemiştir.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde meydana gelen işletme birleşmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

- Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi’nin %100 oranındaki paylarını, 05 Ekim 2023 tarihinde, kurucu ortak olarak iktisap etmiştir.
- Şirket, 09 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi’nin %49 oranındaki paylarını, 29 Aralık 2023 tarihinde, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi’nden 24.500 TL karşılığında iktisap etmiştir.
- Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Sour Turizm Anonim Şirketi’nin %49 oranındaki paylarını, 29 Aralık 2023 tarihinde, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi’nden 24.500 TL karşılığında iktisap etmiştir.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) Kısa vadeli diğer borçlar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir (Not 9):

	31.12.2024	31.12.2023
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	106.368
Yüksel Ekşi	-	188.847
	-	295.215

b) Kısa vadeli diğer borçlar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ortaklara borçların detayı aşağıdaki gibidir (Not 9):

	31.12.2024	31.12.2023
Mücahid Hamza Ekşi	6.000.000	8.662.728
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	5.822.015	19.692.161
Ebubekir Ekşi	3.963.522	27.688.520
Süleyman Ekşi	2.586.316	3.701.737
	18.371.853	59.745.146

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ii) İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve işlemler:

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen araç kira gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	83.861
	-	83.861

b) İlişkili taraflara ödenen ofis kira giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir: (*)

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yüksel Ekşi	18.000	71.504
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	2.977
	18.000	74.481

(*) Ofis kira giderleri, "TFRS 16 Kiralamalar" standardına göre muhasebeleştirilmiştir.

c) Yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen araç satış karlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ebubekir Ekşi	-	1.004.095
	-	1.004.095

d) Genel yönetim giderleri içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	641.497	-
Süleyman Ekşi	22.410	-
	663.907	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

e) Yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen bağlı ortaklık satış karlarının detayı aşağıdaki gibidir (Not 27.1):

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ebubekir Ekşi	52.183	-
	52.183	-

f) İlişkili taraflardan yapılan pay alımlarının (*) detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	70.746
	-	70.746

(*) İlgili alımlar, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin paylarının iktisap edilmesinden kaynaklanmaktadır.

g) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.104.446	376.372
	1.104.446	376.372

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	3.209	10.945
Bankalar		
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	777.972.510	-
Vadesiz mevduat	880.665	2.219.820
Likit fonlar	161.212.418	-
	940.068.802	2.230.765

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla banka mevduatları, vadeli (katılım hesapları) ve vadesiz hesaplardan oluşmaktadır ve ilgili hesaplar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. Katılım hesapları, Türk Lirası cinsinden açılmış olup, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kar veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. Likit fonlar, kayıtlı değerleri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nakit benzerleri varlıklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ait detay bilgileri aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Faiz Oranı Aralığı	Vade Aralığı	TL Tutarı
TL	777.972.510	43,00% - 44,00%	2 - 14 gün	777.972.510
				777.972.510

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli banka kredileri	-	228.870.666
Diğer mali borçlar (kredi kartları)	108.472	-
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	32.527	46.962
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye ait kısmı	-	3.806.780
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	140.999	232.724.408
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	88.168	136.981
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	88.168	136.981
Toplam finansal borçlar	229.167	232.861.389

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilgili finansal borçlar, "TFRS 16 Kiralamalar" standardı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır ve orijinal para birimleri TL'dir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tüm kredilerin orijinal para birimi TL olup ilgili finansal borçların ortalama etkin faiz oranı %19,65'tir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2024	31.12.2023
0 - 1 yıl arasında ödenecekler	140.999	232.724.408
1 - 2 yıl arasında ödenecekler	88.168	136.981
	229.167	232.861.389

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Alacak senetleri	12.035.129	7.097.345
Alacaklar reeskontu (-)	(89.070)	(186.171)
Ticari faaliyetlere ait gelir tahakkukları	8.500.000	-
	20.446.059	6.911.174

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla alacak çek ve senetlerin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
1-30 gün	6.307.500	1.443.788
61-90 gün	5.681.284	2.165.682
91-120 gün	46.345	3.487.875
	12.035.129	7.097.345

Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

Ticari alacaklara ait kredi riski tablosu Not 32'de sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	2.116.226	2.090.984
Ticari faaliyetlere ilişkin gider tahakkukları	1.113.984	1.010.652
Borçlar reeskontu (-)	(101.523)	(49.108)
	3.128.687	3.052.528

Uzun vadeli ticari borçlar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Diğer alacaklar	620.000	-
	620.000	-

Uzun vadeli diğer alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklara borçlar (Not 5)	18.371.853	59.745.146
Ödenecek vergi ve fonlar	108.337	40.043
İlişkili taraflara borçlar (Not 5)	-	295.215
Diğer çeşitli borçlar	-	3.970.417
	18.480.190	64.050.821

Uzun vadeli diğer borçlar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	253.066	157.967
Personel ücretleri ve yönetim kurulu üyeleri huzur hakkı borçları	1.682.481	151.406
	1.935.547	309.373

NOT 11 – STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar

	31.12.2024	31.12.2023
Konut stokları	280.793.749	294.712.630
	280.793.749	294.712.630

Şirket, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 10 tanesi müşterilere satılmış olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 9 tanesi müşterilere teslim edilmiştir. Geriye kalan 164 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme şirketi tarafından bulunan 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.304.874.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

Uzun vadeli stoklar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 12 – DİĞER VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	5.066.233	14.585.273
	5.066.233	14.585.273

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait giderler	1.456.933	1.351.791
Verilen iş avansları	213.428	-
Personele verilen iş avansları	15.000	-
	1.685.361	1.351.791

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2024	31.12.2023
Maddi duran varlık alımları için verilen avanslar (a)	285.518.584	285.518.584
Peşin ödenmiş giderler	1.791.170	1.442.627
	287.309.754	286.961.211

(a) Şirket, Kuru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski:1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.676,39 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde, 143.767.000 TL (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 285.518.584 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Şirket, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 2.544.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1.696.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 850.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 – ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	4.123.082	25.497.386
	4.123.082	25.497.386

Alınan sipariş avansları, Şirket'in konut stokları için almış olduğu nakit avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Çağrankaya Turizm		
- Maliyet tutarı	123.770.090	35.373
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	48.813.593	20.913.038
Sour Turizm		
- Maliyet tutarı	123.770.091	35.374
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	48.690.942	21.451.014
	345.044.716	42.434.799

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / (zararlarından) paylar aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	55.140.483	42.364.052
	55.140.483	42.364.052

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ait özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ("Çağrankaya Turizm")*Finansal Durum Tabloları*

	31.12.2024	31.12.2023
Dönen varlıklar	107.042.167	16.423
Duran varlıklar	264.963.485	264.614.942
Toplam varlıklar	372.005.652	264.631.365
Kısa vadeli yükümlülükler	446.615	3.570
Uzun vadeli yükümlülükler	19.347.441	221.875.935
Özkaynaklar	352.211.596	42.751.860
Toplam Yükümlülükler	372.005.652	264.631.365

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(192.685)	(6.503)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	(176)	82
Finansman Gelir / (Giderler), net	2.971.238	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	62.076.987	54.099.513
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(7.915.459)	(11.431.979)
Dönem kar / (zararı), net	56.939.905	42.661.113

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sour Turizm Anonim Şirketi ("Sour Turizm")*Finansal Durum Tabloları*

	31.12.2024	31.12.2023
Dönen varlıklar	100.481.475	24.348
Duran varlıklar	271.769.652	271.421.112
Toplam varlıklar	372.251.127	271.445.460
Kısa vadeli yükümlülükler	442.697	3.570
Uzun vadeli yükümlülükler	19.847.140	227.592.122
Özkaynaklar	351.961.290	43.849.768
Toplam Yükümlülükler	372.251.127	271.445.460

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(190.130)	(6.504)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	(184)	82
Finansman Gelir / (Giderler), net	122.369	(16)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	63.780.756	55.491.471
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(8.121.122)	(11.726.014)
Dönem kar / (zararı), net	55.591.689	43.759.019

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023	Giriş	31 Aralık 2024
Binalar	1.146.223	-	1.146.223	-	1.146.223
Toplam	1.146.223	-	1.146.223	-	1.146.223
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	765.749	77.385	843.134	77.385	920.519
Toplam	765.749	77.385	843.134	77.385	920.519
Net Defter Değeri	380.474		303.089		225.704

İlişkili taraflardan yapılan ofis kiralama hizmetleri, "TFRS 16 Kiralamalar" standartı kapsamında muhasebeleştirilmiştir.

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023	Giriş	31 Aralık 2024
Haklar	435.676	-	435.676	-	435.676
Toplam	435.676	-	435.676	-	435.676
Birikmiş Amortisman (-)					
Haklar	352.369	48.926	401.295	26.516	427.811
Toplam	352.369	48.926	401.295	26.516	427.811
Net Defter Değeri	83.307		34.381		7.865

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 18 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2022	Giriş	Değerleme artışları	Transfer	31 Aralık 2023	Giriş	Değerleme azalışları	31 Aralık 2024
Arsa ve Araziler	1.290.101.785	-	525.971.207	(567.689)	1.815.505.303	-	(274.030.303)	1.541.475.000
Binalar	1.203.997.301	-	444.268.756	488.256.774	2.136.522.831	-	(164.332.831)	1.972.190.000
Yapılmakta Olan Yatırımlar	487.689.085	-	-	(487.689.085)	-	-	-	-
Toplam	2.981.788.171	-	970.239.963	-	3.952.028.134	-	(438.363.134)	3.513.665.000
Birikmiş Amortisman (-)								
Binalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	2.981.788.171				3.952.028.134			3.513.665.000

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelirlerinin Şirket'a aktarılmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri; doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre belirlenmiştir. Şirket'in ekspertiz değerlemesine tabi tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 2 olup mevcut dönemde 1. Seviye ve 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satın alma, inşaat ve imar giderleri Şirket'a ait iken bakım, onarım ve yeniden planlama giderleri kiracıya aittir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen değer artış gelirleri, ilişikteki kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesap kaleminde, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen değer azalış giderleri ise ilişikteki kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" hesap kaleminde raporlanmıştır (Not 26.1 ve Not 26.2).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Konum	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çamlıca Okul Binası (a)	Üsküdar / İstanbul	1.528.500.000	1.648.112.547
Pendik Arsa (b)	Pendik / İstanbul	886.170.000	1.031.600.760
Gebze Arsa (c)	Gebze / Kocaeli	250.145.000	332.071.174
Gaziosmanpaşa Arsa (d)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	332.460.000	365.278.292
Gaziosmanpaşa Dükkanlar (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	328.910.000	362.028.326
Gaziosmanpaşa Ticari Yapı (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	114.780.000	126.381.958
Gazipaşa Arsa (f)	Gazipaşa / Antalya	72.700.000	86.555.077
Toplam		3.513.665.000	3.952.028.134

(a) İlgili gayrimenkul, 5.437,02 m² arsa alanı, 24.244,01 m² bina alanı olan ve özel bir eğitim kurumuna kiralandan arsa ve okul binasından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 350.000.000 TL'dir.

(b) İlgili gayrimenkul, 12.046 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(d) İlgili gayrimenkul, 2.260,84 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın 1.921,79 m²'si Şirket üzerine kayıtlı iken geriye kalan 339,05 m²'si ise İstanbul ili Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne aittir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkan ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3.549,67 m² ve 1.296 m²'dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilgili dükkan ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre bulunmuştur. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkuller üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 93.784.401 TL'dir.

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Taşıtlar	3.360.870	-	(922.437)	2.438.433	-	(670.030)	1.768.403
Demirbaşlar	587.099	-	-	587.099	-	-	587.099
Özel Maliyetler	21.400	-	-	21.400	-	-	21.400
Toplam	3.969.369	-	(922.437)	3.046.932	-	(670.030)	2.376.902
Birikmiş Amortisman (-)							
Taşıtlar	1.557.231	95.286	(461.218)	1.191.299	27.917	(335.015)	884.201
Demirbaşlar	581.590	5.509	-	587.099	-	-	587.099
Özel Maliyetler	21.400	-	-	21.400	-	-	21.400
Toplam	2.160.221	100.795	(461.218)	1.799.798	27.917	(335.015)	1.492.700
Net Defter Değeri	1.809.148			1.247.134			884.202

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerın düşölmesiyle oluşın değır üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşölmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklara ilişkin toplam sigorta teminatı tutarı 534.652.617 TL'dir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borç karşılıkları

	31.12.2024	31.12.2023
Dava gider karşılığı	284.444	306.609
	284.444	306.609

Dava gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı bakiye	306.609	405.840
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 26.2)	72.080	60.306
Parasal kazanç / (kayıp), net	(94.245)	(159.537)
Dönem sonu bakiye	284.444	306.609

Uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

Koşullu Varlıklar

Şirket'in koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	15.904.770	252.431.629
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	15.904.770	252.431.629

Şirket'in koşullu yükümlülüklerinin orijinal para birimleri TL olup detayı aşağıdaki gibidir:

Teminat mektupları – 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket, 15.904.770 TL tutarındaki teminat mektubunu T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na vermiştir (31 Aralık 2023: 22.963.112 TL).

Şirket Sermaye Tutarı - Şirket'in detayları Not 13'te belirtilen Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan arsaların 49 yıllığına üst kullanım hakkının (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere) kesin tahsis işleminden önce, sermaye tutarının en az 249.605.118 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) olması gerekmektedir.

Davalar – Şirket'a karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleştirilebilirliği analiz edilmektedir. Şirket yönetimi, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilgili davalar için ilişikteki finansal tablolarda 284.444 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2023: 306.609 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa ve uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	31.12.2024	31.12.2023
Kullanılmayan izin karşılığı	281.591	145.805
	281.591	145.805

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	407.034	190.994
	407.034	190.994

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı Dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, azami 41.828 TL (31 Aralık 2023: 23.490 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır.

Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Reel iskonto oranları	2,53%	1,90%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,31%	93,31%

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı bakiyesi	190.994	105.516
Hizmet maliyeti	282.767	119.520
Faiz maliyeti	2.519	1.480
Parasal kazanç / (kayıp), net	(58.707)	(41.479)
Aktüeryal fark	(10.539)	5.957
Kapanış bakiyesi	407.034	190.994

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 22 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**22.1 Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde olan 195.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

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

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	33,46%	65.250.000	45,00%	65.250.000
Mücahid Hamza Ekşi	18,59%	36.250.000	25,00%	36.250.000
Ebubekir Ekşi	17,10%	33.350.000	23,00%	33.350.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	5,21%	10.150.000	7,00%	10.150.000
Halka Açık Kısım (*)	25,64%	50.000.000	-	-
Toplam	100,00%	195.000.000	100,00%	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		666.538.925		661.826.777
Ödenmiş Sermaye		861.538.925		806.826.777

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nin onaylarına istinaden, 725.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle 195.000.000 TL'ye çıkartılması nedeniyle artırılan 50.000.000 TL nominal sermaye tutarını temsil eden payları, 21 - 22 - 23 Ağustos 2024 tarihlerinde 25,20 TL fiyatla halka arz edilmiş olup, Şirket payları, "AHSGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, halka açık payların 18.005.000 adedi (toplam sermayenin %9,23'ü) "Hedef Portföy Mavi Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse senedi yoğun fon)"a aittir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket paylarının her biri 1 TL değerinde olan 195.000.000 adet paydan oluşmaktadır ve Şirket payları A (20.000.000 adet) ve B (175.000.000 adet) grubu paylar olarak ayrılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısının A ve B grubu paylar bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Şirket	Pay adedi	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	A Grubu	9.000.000	9.000.000
Süleyman Ekşi	B Grubu	56.250.000	56.250.000
Mücahid Hamza Ekşi	A Grubu	5.000.000	5.000.000
Mücahid Hamza Ekşi	B Grubu	31.250.000	31.250.000
Ebubekir Ekşi	A Grubu	4.600.000	4.600.000
Ebubekir Ekşi	B Grubu	28.750.000	28.750.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	A Grubu	1.400.000	1.400.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	B Grubu	8.750.000	8.750.000
Halka Açık Kısım	B Grubu	50.000.000	50.000.000
Toplam		195.000.000	195.000.000

29 Aralık 2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, A grubu paylara tanınan imtiyaz aşağıdaki gibidir;

Yönetim kurulu üyelerinin seçimi

Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre; yönetim kurulunun en az 5 en fazla 7 üyeden oluşabileceği, yönetim kurulu üyelerinin 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesinin, yönetim kurulu üyelerinin 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesinin A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilebileceği belirtilmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, B grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 666.583.925 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları, ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir (31 Aralık 2023: 661.826.777 TL).

Şirket'in, 07 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırlanmış olduğu TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesaplarına dair açıklaması aşağıdaki gibidir;

	VUK'a göre finansal tablolar	TMS / TFRS'ye göre finansal tablolar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zarar)larında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	797.429.539	666.538.925	(130.890.614)
Paylara İlişkin Primler	1.221.260.445	1.277.152.301	55.891.856
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in, 07 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırlanmış olduğu TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karlarına dair açıklaması aşağıdaki gibidir;

	TMS 29 Öncesi Tutar	TMS 29 Sonrası Tutar
01 Ocak 2021	295.723.771	1.107.911.871

22.2 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

22.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / (zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl kar / (zararları), net	2.697.765.066	1.774.169.945
	2.697.765.066	1.774.169.945

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlarının) hareket tablosu, ilişikteki özkaynak değişim tablosunda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22.4 Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

Şirket, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarına, detayı Dipnot 2'de anlatılan esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak finansal durum tablosu gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü yansıtmıştır. Hesaplanan aktüeryal kazanç / (kayıp) dışındaki tüm kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda, aktüeryal kazanç / (kayıplar) ise özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	10.099	2.722
	10.099	2.722

22.5 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Paylara ilişkin primler, Şirket'in paylarının, piyasa fiyatlarıyla Borsa İstanbul'da satılması sonucu elde edilen nakit girişleri ile halka arz sürecine ait maliyetlerden oluşmaktadır. Paylara ilişkin primler, özkaynaklar altında raporlanmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontoların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Paylara ilişkin primler/iskontolar	1.277.152.301	-
	1.277.152.301	-

22.6 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**23.1 Hasılat**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Konut satışları	44.551.727	-
Kira gelirleri	43.371.334	37.413.218
Satış Gelirleri (net)	87.923.061	37.413.218

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, satışlara ilişkin yoğunlaşma riski Not 32’de sunulmuştur.

23.2 Satışların Maliyeti

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Konut satışlarına ilişkin maliyetler	13.918.880	-
	13.918.880	-

NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim ve pazarlama giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 30.06.2023
Genel yönetim giderleri	22.467.268	12.948.219
Pazarlama giderleri	-	59.041
	22.467.268	13.007.260

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**25.1 Genel yönetim giderleri**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Personel giderleri	6.990.818	3.190.651
Danışmanlık hizmeti giderleri	6.976.830	3.286.507
Sigorta giderleri	2.541.502	135.866
Vergi, resim ve harçlar	1.950.577	2.828.002
Aidat giderleri	1.835.239	2.219.258
Araç giderleri	206.823	631.751
Amortisman ve itfa payları	131.818	227.106
Haberleşme giderleri	66.501	49.728
Diğer giderler	1.767.160	379.350
	22.467.268	12.948.219

25.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Danışmanlık giderleri	-	34.329
Diğer giderler	-	24.712
	-	59.041

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 26 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)**26.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları (Not 18)	-	970.239.963
Reeskont geliri	277.575	443.456
Diğer gelirler	-	210.814
	277.575	970.894.233

26.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Reeskont giderleri	147.829	467.114
Dava karşılığı giderleri (Not 20)	72.080	60.306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları (Not 18)	438.363.134	-
Diğer giderler	226.443	223.207
	438.809.486	750.627

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 27 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)**27.1 Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Bağlı ortaklık satımından elde edilen karlar (Not 5)	52.183	-
Sabit kıymet satış karı	317.335	1.004.094
Likit fon satış kar ve değerlendirme farkları	14.694.474	-
	15.063.992	1.004.094

27.2 Yatırım faaliyetlerinden giderler

Yoktur (01 Ocak – 31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 28 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)**28.1 Finansman gelirleri**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Kur farkı gelirleri	246.616	415.718
Faiz (Katılım hesapları) gelirleri	135.092.793	467.325
	135.339.409	883.043

28.2 Finansman giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Kredi faiz giderleri	17.699.719	34.015.425
Kur farkı gideri	-	86
Diğer finansman giderleri	1.638.589	19.955
	19.338.308	34.035.466

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 29 – PARASAL KAZANÇ / (KAYIP), NET

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait parasal kazanç / (kayıp), net tutarının, oluştuğu hesap bazda detayı aşağıdaki gibidir;

01.01. -
31.12.2024

Finansal Durum Tablosu Kalemleri

Stoklar	90.588.002
Peşin Ödenmiş Giderler	88.409.853
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	2.540.181
Kullanım Hakkı Varlıkları	93.162
Maddi Duran Varlıklar / Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.234.607.220
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.568
Ertelenmiş Gelirler	(3.588.082)
Ödenmiş Sermaye	(252.712.465)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(109.996.232)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(836)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(1.053.436.189)

Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri

Hasılat	(41.237.527)
Satışların Maliyeti	12.191.272
Genel Yönetim Giderleri	2.989.896
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(46.920)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	66.774
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(103.560)
Finansman Gelirleri	(4.144.715)
Finansman Giderleri (-)	3.472.945

Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(30.296.653)
-------------------------------	--------------

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 30 –VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüğü TMS / TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolar ile Şirket'in yasal kayıtları arasındaki geçici farklardan oluşmaktadır. Bu farklar, TMS / TFRS ve vergi amaçlı hazırlanan tablolarda gelir ve giderlerin değişik raporlama dönemlerinde vergilendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gemiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar / ertelenmiş vergisi yükümlülükleri olduğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince ilişikteki finansal tablolarda kurumlar / ertelenmiş vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır. Kar dağıtım kararı, genel kurulun uhdesinde olmasından dolayı, 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

Vergi mevzuatı sebebiyle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin, gerçekleşeceği tahmin edilen hesap dönemlerindeki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
<u>Ertelenen vergi varlıkları:</u>				
Kıdem tazminatı karşılığı	407.034	122.110	-	-
Alacaklar reeskontu	89.070	26.721	-	-
Kullanılmayan izin karşılığı	281.591	84.477	-	-
Stoklara ilişkin düzeltmeler	111.946.916	33.584.075	-	-
Dava gideri karşılığı	284.444	85.333	-	-
Gider tahakkuku	2.292.157	687.647	-	-
Ertelenmiş gelirler düzeltmesi	3.588.082	1.076.424	-	-
Ertelenen vergi varlıkları		35.666.787		-
<u>Ertelenen vergi yükümlülükleri:</u>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(2.369.021.835)	(710.706.551)	-	-
Borçlar reeskontu	(101.523)	(30.457)	-	-
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	(141.769.088)	(42.530.726)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(97.426.015)	(29.227.805)	-	-
Gelir tahakkuku	(5.186.440)	(1.555.932)	-	-
Ertelenen vergi yükümlülükleri		(784.051.471)		-
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(748.384.684)		-

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	-	(351.558)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	23.355.656	560.550.597
Vergi geliri / (gideri), net	23.355.656	560.199.039

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisindeki ertelenmiş vergi geliri / (giderine) ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Dönem başı açılış bakiyesi	-	560.550.597
Özkaynakta muhasebeleştirilen geçmiş döneme ait ertelenmiş vergi (Not 2) (a)	771.737.178	-
Özkaynakta muhasebeleştirilen cari döneme ait ertelenmiş vergi	3.162	-
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(748.384.684)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	23.355.656	560.550.597

(a) Vergi mevzuatı sebebiyle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10.172.953	-
	10.172.953	-

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kurumlar vergisi karşılığı	-	78.354
	-	78.354

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gemiştir. Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar vergisi yükümlülükleri olduğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince ilişikteki finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, rapor tarihi itibarıyla %15'tir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları ise gelir vergisi stopajına tabi değildir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 31 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem karı / (zararı), net	(207.730.419)	1.695.307.678
Kontrol gücü olmayan paylara ait dönem kar/ (zararı), net	-	-
Ana ortaklığa ait dönem karı / (zararı), net	(207.730.419)	1.695.307.678
Pay adedi	195.000.000	14.500
Pay başına düşen basit ve pay başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)	(1,07)	116.917,77

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal Araçlar****Kredi riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	20.446.059	-	620.000	778.853.175	161.212.418
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	20.446.059	-	620.000	778.853.175	161.212.418
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Bu alan tabloda yer alan A, B, C, D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	6.911.174	-	-	2.219.820	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.911.174	-	-	2.219.820	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Bu alan tabloda yer alan A, B, C, D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşulabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	229.167	232.861.389
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	-	-

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca nakit					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	229.167	401.924	124.072	35.100	242.752
	229.167	401.924	124.072	35.100	242.752
Beklenen vade uyarınca nakit					
Beklenen vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	3.128.687	3.752.341	3.752.341	-	-
Diğer borçlar	20.415.737	20.415.737	2.043.884	18.371.853	-
	23.544.424	24.168.078	5.796.225	18.371.853	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca nakit					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+ III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	232.861.389	252.607.688	3.879.023	248.378.183	350.482
	232.861.389	252.607.688	3.879.023	248.378.183	350.482
Beklenen vade uyarınca nakit					
Beklenen vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	3.052.528	3.101.635	2.090.984	1.010.651	-
Diğer borçlar	64.360.194	64.360.194	4.319.690	60.040.504	-
	67.412.722	67.461.829	6.410.674	61.051.155	-

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,banka hesapları dahil)	1.234.811	35.000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.234.811	35.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.234.811	35.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	1.234.811	35.000	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.234.811	35.000	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 123.481 TL daha yüksek / düşük olacaktır.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	123.481	(123.481)	123.481	(123.481)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	123.481	(123.481)	123.481	(123.481)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	123.481	(123.481)	123.481	(123.481)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yabancı para cinsinden olan varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından dolayı, ilgili tarih itibarıyla kur riskine duyarlılık analizi tablosu sunulmamıştır.

Satışlara ilişkin yoğunlaşma riski

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Şirket'in satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle bir yoğunlaşma riski yarattığı görülmektedir. TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; Eğer, tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının yüzde 10'u veya daha fazlası kadarsa, işletme, bu durumu, buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar. İşletmenin büyük müşterilerinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
A Firması	49%	100%

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye riski yönetimi

Sermaye'yi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer ortaklara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, hazır değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Hazır değerler, nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır fakat Şirket'in net borcu olmamasından dolayı toplam sermaye, toplam özsermaye ile aynı gösterilmiştir.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam borçlar	777.254.426	326.493.259
Eksi: Hazır değerler	940.068.802	2.230.765
Net borç	(162.814.376)	324.262.494
Toplam öz sermaye	4.628.735.972	4.276.307.122
Toplam sermaye	4.465.921.596	4.600.569.616
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	(4)%	7%

NOT 33 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

-Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.

-Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

-Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

Rayıç değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların rayıç değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

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

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 değerlendirilmiştir.

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemleri içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında uygulanan değer seviyesi ikinci seviyedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	940.068.802	-	940.068.802	6
Ticari alacaklar	20.446.059	-	20.446.059	8
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	229.167	-	229.167	7
Ticari borçlar	3.128.687	-	3.128.687	8

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	2.230.765	-	2.230.765	6
Ticari alacaklar	6.911.174	-	6.911.174	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	232.861.389	-	232.861.389	7
Ticari borçlar	3.052.528	-	3.052.528	8

NOT 34 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 35 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla bu dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	940.068.802	2.230.765
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.794.458.749	4.246.740.764
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	345.044.716	42.434.799
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		326.418.131	311.394.053
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.405.990.398	4.602.800.381
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	229.167	232.861.389
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	18.371.853	60.040.361
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	4.628.735.972	4.276.307.122
	Diğer kaynaklar		758.653.406	33.591.509
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.405.990.398	4.602.800.381

Diğer Finansal Bilgiler			31.12.2024	31.12.2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	778.856.384	2.230.765
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15.904.770	22.963.112
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	161.212.418	2.230.765

(*) İlgili tutarlar, Şirket'in gayri nakdi kredileri ile Grup Şirketlerine vermiş olduğu kefaletleri kapsamaktadır (Not 20).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Asgari / Azami Oran
		31.12.2024	31.12.2023	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan				
1 İpotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) -			
2 Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	(b)	70,19%	92,26%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23,77%	0,97%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası				
4 Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecî Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	0,75%	7,39%	≤%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14,41%	0,05%	≤%10
Tek bir şirketteki para ve				
Sermaye piyasası araçları				
9 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	2,98%	0,05%	≤%10

NOT 36 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
A - Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.294.419	1.328.446
B - Diğer hizmetlere ilişkin ücretler		
- Diğer güvence hizmetlerine ilişkin ücret	-	-
- Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret	-	-
- Denetim dışı diğer hizmetlere ilişkin ücretler	-	-
	2.294.419	1.328.446