

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Finansal Durum Tabloları	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	4
Özkaynak Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu	6-7
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar.....	8-79
Not 1 – Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	8-11
Not 2 – Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	12-37
Not 3 – Diğer İşletmelerdeki Paylar	38
Not 4 – İşletme Birleşmeleri.....	38
Not 5 – İlişkili Taraf Açıklamaları.....	38-39
Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri	40
Not 7 – Finansal Borçlar.....	41
Not 8 – Ticari Alacak ve Borçlar.....	42
Not 9 – Diğer Alacak ve Borçlar	43
Not 10 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	43
Not 11 – Stoklar.....	44
Not 12 – Diğer Varlıklar.....	44
Not 13 – Peşin Ödenmiş Giderler	45
Not 14 – Ertelenmiş Gelirler.....	46
Not 15 – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	46-48
Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları	49
Not 17 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49
Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50-52
Not 19 – Maddi Duran Varlıklar.....	53
Not 20 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	54-55
Not 21 – Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	56
Not 22 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	57-59
Not 23 – Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	60
Not 24 – Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri	61
Not 25 – Niteliklerine Göre Giderler	61
Not 26 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)	62
Not 27 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler)	63
Not 28 – Finansman Gelir / (Giderleri).....	63
Not 29 – Parasal Kazanç / (Kayıp), Net.....	64
Not 30 – Vergi Varlık ve Yükümlülükleri.....	65-67
Not 31 – Pay Başına Kazanç / (Zarar)	68
Not 32 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	68-75
Not 33 – Finansal Araçlar.....	76-77
Not 34 – Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar	77
Not 35 – Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	78-79

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.09.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.121.564.990	1.179.124.424
Ticari Alacaklar	8	12.636.219	25.645.408
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		12.636.219	25.645.408
Diğer Alacaklar	9	-	777.663
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	777.663
Stoklar	11	274.395.199	352.198.442
Peşin Ödenmiş Giderler	13	1.804.054	2.113.943
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30	43.282.416	12.759.893
Diğer Dönen Varlıklar	12	-	6.354.550
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.453.682.878	1.578.974.323
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	1.841.286.239	432.788.166
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	210.303	283.100
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	4.792.305.942	4.407.175.527
Maddi Duran Varlıklar	19	1.109.051	1.109.051
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	6.005	9.865
Peşin Ödenmiş Giderler	13	362.648.835	360.371.440
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.997.566.375	5.201.737.149
TOPLAM VARLIKLAR		8.451.249.253	6.780.711.472

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.09.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	198.621	136.056
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	32.527	40.798
Ticari Borçlar	8	1.085.116	3.924.299
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.085.116	3.924.299
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	2.490.059	2.427.749
Diğer Borçlar	9	25.576.506	23.179.626
- İlişkili taraflara diğer borçlar		20.312.481	23.043.739
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.264.025	135.887
Ertelenmiş Gelirler	14	14.596.684	5.171.565
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.059.622	709.975
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	156.383	353.198
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	903.239	356.777
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		45.039.135	35.590.068
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	71.326	110.589
Diğer Borçlar	9	1.457.900	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		1.457.900	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	640.524	510.541
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		640.524	510.541
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	1.456.203.535	938.695.824
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.458.373.285	939.316.954
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.503.412.420	974.907.022
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	22.1	195.000.000	195.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	885.624.723	885.624.723
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	22.5	1.601.926.867	1.601.926.867
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		20.868	12.667
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		20.868	12.667
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	20.868	12.667
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	3.123.240.193	3.383.795.602
Net Dönem Karı / Zararı	31	1.142.024.182	(260.555.409)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.947.836.833	5.805.804.450
TOPLAM KAYNAKLAR		8.451.249.253	6.780.711.472

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23.1	424.773.743	34.364.300	328.497.618	13.354.988
Satışların Maliyeti	23.2	(79.042.161)	-	(64.602.938)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		345.731.582	34.364.300	263.894.680	13.354.988
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(22.252.283)	(20.883.325)	(6.476.794)	(4.396.200)
Pazarlama Giderleri	25.2	(265.009)	-	(85.333)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	2.286.942	65.455.489	191.534	25.349
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(3.362.734)	(66.478.637)	(613.030)	(185.836)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		322.138.498	12.457.827	256.911.057	8.798.301
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	34.726.645	13.968.485	10.287.933	13.968.485
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	15	1.296.312.381	51.138.204	1.292.431.213	12.721.735
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.653.177.524	77.564.516	1.559.630.203	35.488.521
Finansman Gelirleri	28.1	286.422.407	39.615.894	86.878.795	39.390.567
Finansman Giderleri (-)	28.2	(553.127)	(22.710.110)	(364.329)	(1.383.716)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29	(271.658.538)	44.645.943	(92.150.223)	(25.551.049)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.667.388.266	139.116.243	1.553.994.446	47.944.323
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(525.364.084)	-	(479.483.327)	-
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	30	(7.859.888)	-	(2.543.192)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	30	(517.504.196)	-	(476.940.135)	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	31	1.142.024.182	139.116.243	1.074.511.119	47.944.323
Pay Başına Kazanç	31	5,86	0,71	5,51	0,25

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.142.024.182	139.116.243	1.074.511.119	47.944.323
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</i>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		8.201	1.693	21.478	23.171
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	11.716	1.693	30.683	23.171
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(3.515)	-	(9.205)	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	30	(3.515)	-	(9.205)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		8.201	1.693	21.478	23.171
TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		1.142.032.383	139.117.936	1.074.532.597	47.967.494

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Toplam Öz kaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		145.000.000	866.999.502	-	3.414	2.225.334.046	2.126.417.434	5.363.754.396
<i>Sermaye artışı</i>								
- Nakit	22.1	50.000.000	18.625.221	-	-	-	-	68.625.221
Transfer	22.3	-	-	-	-	2.126.417.434	(2.126.417.434)	-
Paylara ilişkin primler	22.5	-	-	1.601.926.867	-	-	-	1.601.926.867
Bağlı ortaklık elden çıkarılması	22.3	-	-	-	-	30.882	-	30.882
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	1.693	-	139.116.243	139.117.936
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	139.116.243	139.116.243
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	1.693	-	-	1.693
30 Eylül 2024 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		195.000.000	885.624.723	1.601.926.867	5.107	4.351.782.362	139.116.243	7.173.455.302
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		195.000.000	885.624.723	1.601.926.867	12.667	3.383.795.602	(260.555.409)	5.805.804.450
Transfer	22.3	-	-	-	-	(260.555.409)	260.555.409	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	8.201	-	1.142.024.182	1.142.032.383
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	1.142.024.182	1.142.024.182
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	8.201	-	-	8.201
30 Eylül 2025 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		195.000.000	885.624.723	1.601.926.867	20.868	3.123.240.193	1.142.024.182	6.947.836.833

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		280.459.755	73.645.725
Dönem Karı (Zararı)	31	1.142.024.182	139.116.243
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.142.024.182	139.116.243
- Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 - 17 – 19	76.657	139.785
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(1.296.312.381)	(50.437.622)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	26	-	700.582
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	15	(1.296.312.381)	(51.138.204)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		880.612	419.064
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	141.699	322.986
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	738.913	96.078
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(284.717.094)	(18.117.675)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(286.151.817)	(18.047.572)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		1.434.723	(70.103)
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	26.2	2.567.329	174.350
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(1.132.606)	(244.453)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	517.504.196	-
Parasal Kazanç / (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		235.802.170	28.231.960
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	15	(112.185.692)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	14.141.795	5.794.807
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		14.141.795	5.794.807
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	620.000	(826.423)
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		620.000	(826.423)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	77.803.243	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	(1.967.506)	1.191.423
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(25.456.294)	(1.319.795)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(5.406.512)	(2.535.129)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		(5.406.512)	(2.535.129)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(134.505)	1.226.146
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	8.361.765	(29.413.919)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.940.628	(26.806.409)
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		6.421.137	(2.607.510)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	9.425.119	176.860

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2025	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024
	Dipnot Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(385.130.415)	420.211
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	420.211
- <i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	19	-	420.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(385.130.415)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		286.166.848	1.396.687.028
Nakit Sermaye Artışı	22.1	-	68.625.221
Paylara İlişkin Primler	22.5	-	1.601.926.867
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.157.704	209.038
- <i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	7	3.157.704	209.038
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.142.673)	(292.121.670)
- <i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	7	(3.142.673)	(292.121.670)
Ödenen Faiz	28.2	-	(21.279.732)
Alınan Faiz	28.1	286.151.817	39.327.304
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		181.496.188	1.470.752.964
NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(239.055.622)	(40.923.773)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(57.559.434)	1.429.829.191
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.179.124.424	2.798.039
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.121.564.990	1.432.627.230

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”)’nin 30 Eylül 2025 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 görmektedir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket’in ortalama personel sayısı 7 (31 Aralık 2024: 6) ’dir.

Şirket’in, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2310 Ada 1 Parsel'de yer alan otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş Turizm Yatırım Belgesi 22 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır. 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, 250.000.000 TL olan sermayesini 400.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 09 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin Kültür ve Turizm Bakanlığından ön izni almış olduğu Antalya ili Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 2310 Ada 1 Parsel'de yapılması planlanan 5 yıldızlı 700 yataklı otel ile ilgili ön izin yükümlülükleri yerine getirilmiş olup Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi adına kesin tahsis (Üst Kullanım Hakkı) işlemi gerçekleşmiştir.

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ön izin yükümlülüklerinin tamamının yerine getirilmesi sonucunda kesin tahsis işleminin gerçekleşmesi sebebiyle, ilgili üst kullanım hakkının değeri 1.675.333.333 TL (30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü esasına göre 2.101.363.694 TL) olarak baz alınmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Çağrankaya Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çağrankaya Turizm'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	204.000.000	51,00%	127.500.000
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	49,00%	196.000.000	49,00%	122.500.000
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	250.000.000

Çağrankaya Turizm'in sermayesi 250.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye artırılmış olup, ilgili husus, 09 Mayıs 2025 tarihinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

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 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 Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Sour Turizm Anonim Şirketi'nin portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2312 Ada 1 Parsel'de yer alan otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru Turizm Yatırım Belgesi 21 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır. 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, 250.000.000 TL olan sermayesini 400.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 09 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Sour Turizm Anonim Şirketi'nin Kültür ve Turizm Bakanlığından ön izni almış olduğu Antalya ili Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 2312 Ada 1 Parsel'de yapılması planlanan 5 yıldızlı 700 yataklı otel ile ilgili ön izin yükümlülükleri yerine getirilmiş olup Sour Turizm Anonim Şirketi adına kesin tahsis (Üst Kullanım Hakkı) işlemi gerçekleştirilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ön izin yükümlülüklerinin tamamının yerine getirilmesi sonucunda kesin tahsis işleminin gerçekleşmesi sebebiyle, ilgili üst kullanım hakkının değeri 1.701.333.333 TL (30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü esasına göre 2.133.975.387 TL) olarak baz alınmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	204.000.000	51,00%	127.500.000
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	49,00%	196.000.000	49,00%	122.500.000
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	250.000.000

Sour Turizm'in sermayesi 250.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye artırılmış olup, ilgili husus, 09 Mayıs 2025 tarihinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Sour Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 yayınlanan "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.

Türkiye Muhasebe Standardı No:34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca, işletmeler, ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Bu ara dönem finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 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:

Tarih	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
31.12.2005	122,65	7,72	27,45389
31.12.2006	134,49	9,65	25,03695
31.12.2007	145,77	8,39	23,09954
31.12.2008	160,44	10,06	20,98741
31.12.2009	170,91	6,53	19,70171
31.12.2010	181,85	6,40	18,51647
31.12.2011	200,85	10,45	16,76485
31.12.2012	213,23	6,16	15,79149
31.12.2013	229,01	7,40	14,70338
31.12.2014	247,72	8,17	13,59285
31.12.2015	269,54	8,81	12,49247
31.12.2016	292,54	8,53	11,51029
31.12.2017	327,41	11,92	10,28441
31.12.2018	393,88	20,30	8,54885
31.12.2019	440,50	11,84	7,64409
31.12.2020	504,81	14,60	6,67027
31.12.2021	686,95	36,08	4,90170
31.12.2022	1.128,45	64,27	2,98393
31.12.2023	1.859,38	64,77	1,81094
31.12.2024	2.684,55	44,38	1,25430
30.09.2025	3.367,22	25,43	1,00000

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 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 denkliliğinden 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in Yönetim kurulu tarafından 30 Ekim 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.

30 Eylül 2025 tarihi 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 bulunmamaktadır.

Şirket, konsolide olmayan (solo) finansal tablo yayımlamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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

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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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, 30 Eylül 2025 tarihli finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 30 Eylül 2025 dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 30 Eylül 2024 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 2024 ve 30 Eylül 2024 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 kılınıyorsa 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.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırmalı 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 değerlendirme 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.

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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilir 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.

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 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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.

b) 30 Eylül 2025 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 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 konsolide finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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'e 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:

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 tarihi itibarıyla yaptırdığı ekspertiz değerlendirme raporu sonucunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir kuruluş tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin, 30 Eylül 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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 değerın tespitinde, 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'e 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 değerın 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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

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 Resmî 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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, 30 Eylül 2025 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 gözükün ve güvenilir bir şekilde ölçülebilen gelir ve karlar finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Gelir Tahakkuku

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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" yayımlamış 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:

	30.09.2025	31.12.2024
USD	41,5068	35,2803
EURO	48,7512	36,7362
GBP	55,7010	44,2073

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

	30.09.2025	31.12.2024
USD	41,5816	35,3438
EURO	48,8390	36,8024
GBP	55,9914	44,4378

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, azami 53.920 TL (31 Aralık 2024: 41.828 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:

	30.09.2025	31.12.2024
Faiz oranı	43,25%	52,00%
Enflasyon oranı	40,00%	48,25%
Reel iskonto oranları	2,32%	2,53%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	94,29%	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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Not 35'te "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum tablolarını sunmuştur.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili Şirket'lere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri 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

Şirket'in iştiraklerinin, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri Not 15'te sunulmuştur.

NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde işletme birleşmesi meydana gelmemiştir.

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):

	30.09.2025	31.12.2024
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	9.085.390	-
Sour Turizm Anonim Şirketi	8.950.025	-
	18.035.415	-

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

	30.09.2025	31.12.2024
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	1.828.944	7.302.530
Ebubekir Ekşi	407.919	4.971.429
Süleyman Ekşi	40.203	3.244.005
Mücahid Hamza Ekşi	-	7.525.775
	2.277.066	23.043.739

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve işlemler:

a) Genel yönetim giderleri hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	165.323	-
	165.323	-

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Yüksel Ekşi	-	17.995
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	17.995
	-	35.990

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

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ebubekir Ekşi	-	65.453
	-	65.453

d) Yatırım faaliyetlerinden elde edilen diğer gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir (Not 27.1):

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	405.689	-
	405.689	-

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

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	859.970	949.032
	859.970	949.032

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	1.473	4.025
Bankalar		
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	498.208.102	975.807.713
Vadesiz mevduat	1.573.531	1.104.614
Likit fonlar	621.781.884	202.208.072
	1.121.564.990	1.179.124.424

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Faiz Oranı Aralığı	Vade Aralığı	TL Tutarı
TL	498.208.102	20,00% - 38,00%	1 - 2 gün	498.208.102
				498.208.102

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

Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Faiz Oranı Aralığı	Vade Aralığı	TL Tutarı
TL	975.807.713	43,00% - 44,00%	2 - 14 gün	975.807.713
				975.807.713

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer mali borçlar (kredi kartları)	198.621	136.056
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	32.527	40.798
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	231.148	176.854
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	71.326	110.589
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	71.326	110.589
Toplam finansal borçlar	302.474	287.443

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilgili finansal borçlar, "TFRS 16 Kiralamalar" standardı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır ve orijinal para birimleri TL'dir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2025	31.12.2024
0 - 1 yıl arasında ödenecekler	231.148	176.854
1 - 2 yıl arasında ödenecekler	71.326	110.589
	302.474	287.443

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari alacaklar	9.792.845	-
Alacak senetleri	4.215.844	15.095.613
Alacaklar reeskontu (-)	(1.372.470)	(111.720)
Ticari faaliyetlere ait gelir tahakkukları	-	10.661.515
	12.636.219	25.645.408

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alacak çek ve senetlerin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
1-30 gün	4.215.844	7.911.472
31-60 Gün	-	7.126.011
61-90 Gün	-	58.130
	4.215.844	15.095.613

Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari borçlar	627.683	2.654.374
Ticari faaliyetlere ilişkin gider tahakkukları	475.000	1.397.266
Borçlar reeskontu (-)	(17.567)	(127.341)
	1.085.116	3.924.299

Uzun vadeli ticari borçlar

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer alacaklar	-	777.663
	-	777.663

Uzun vadeli diğer alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	5.264.025	135.887
İlişkili taraflara borçlar (Not 5)	18.035.415	-
Ortaklara borçlar (Not 5)	2.277.066	23.043.739
	25.576.506	23.179.626

Uzun vadeli diğer borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	1.457.900	-
	1.457.900	-

NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	165.059	317.421
Personel ücretleri ve yönetim kurulu üyeleri huzur hakkı borçları	2.325.000	2.110.328
	2.490.059	2.427.749

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar

	30.09.2025	31.12.2024
Konut stokları	274.395.199	352.198.442
	274.395.199	352.198.442

Şirket, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ilgili konutların toplam 13 tanesi müşterilere satılmış olup ilgili dairelerin toplam 12 tanesi müşterilere teslim edilmiştir. Ayrıca, Şirket, 37 adet daireyi, yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Geriye kalan 124 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.020.000.000 TL (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 1.279.381.796 TL)'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 37 adet daireyi, ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı doğrultusunda, ilgili stokların maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda raporlanmıştır.

Uzun vadeli stoklar

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

NOT 12 – DİĞER VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	-	6.354.550
	-	6.354.550

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait giderler	387.264	1.827.425
Verilen iş avansları	1.326.790	267.702
Personele verilen iş avansları	90.000	18.816
	1.804.054	2.113.943

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30.09.2025	31.12.2024
Maddi duran varlık alımları için verilen avanslar (a)	358.124.783	358.124.783
Peşin ödenmiş giderler	4.524.052	2.246.657
	362.648.835	360.371.440

(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 (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 358.124.783 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 (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2308 Ada 1 Parsel'de yer alan 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş Turizm Yatırım Belgesi 16 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	14.596.684	5.171.565
	14.596.684	5.171.565

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Çağrankaya Turizm		
- Maliyet tutarı	211.632.297	155.244.315
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	704.961.595	61.226.689
Sour Turizm		
- Maliyet tutarı	211.042.025	155.244.315
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	713.650.322	61.072.847
	1.841.286.239	432.788.166

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların kar / (zararlarından) paylar aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	1.296.312.381	51.138.204
	1.296.312.381	51.138.204

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ait özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ("Çağrankaya Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	30.09.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	260.174.295	134.262.549
Duran varlıklar	2.101.363.695	332.342.606
Toplam varlıklar	2.361.537.990	466.605.155
Kısa vadeli yükümlülükler	821.664	560.187
Uzun vadeli yükümlülükler	490.116.547	24.267.416
Özkaynaklar	1.870.599.779	441.777.552
Toplam Yükümlülükler	2.361.537.990	466.605.155

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(293.601)	(39.146)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	56.127.418	3.572
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelir / (Giderler), net	1.763.223.346	
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(40.392.561)	69.669.321
Finansman Gelir / (Giderler), net	929.240	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(465.849.131)	(18.116.657)
Dönem kar / (zararı), net	1.313.744.711	51.517.090

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sour Turizm Anonim Şirketi ("Sour Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	30.09.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	250.570.443	126.033.500
Duran varlıklar	2.133.975.392	340.879.554
Toplam varlıklar	2.384.545.835	466.913.054
Kısa vadeli yükümlülükler	821.664	555.273
Uzun vadeli yükümlülükler	496.596.931	24.894.186
Özkaynaklar	1.887.127.240	441.463.595
Toplam Yükümlülükler	2.384.545.835	466.913.054

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(295.894)	(35.745)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	54.064.497	(16)
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelir / (Giderler), net	1.795.855.225	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(46.992.925)	71.464.999
Finansman Gelir / (Giderler), net	862.613	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(471.702.747)	(18.582.646)
Dönem kar / (zararı), net	1.331.790.769	52.846.592

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2023	Giriş	31 Aralık 2024	Giriş	30 Eylül 2025
Binalar	1.437.703	-	1.437.703	-	1.437.703
Toplam	1.437.703	-	1.437.703	-	1.437.703
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	1.057.540	97.063	1.154.603	72.797	1.227.400
Toplam	1.057.540	97.063	1.154.603	72.797	1.227.400
Net Defter Değeri	380.163		283.100		210.303

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

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2023	Giriş	31 Aralık 2024	Giriş	30 Eylül 2025
Haklar	546.467	-	546.467	-	546.467
Toplam	546.467	-	546.467	-	546.467
Birikmiş Amortisman (-)					
Haklar	503.343	33.259	536.602	3.860	540.462
Toplam	503.343	33.259	536.602	3.860	540.462
Net Defter Değeri	43.124		9.865		6.005

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2023	Giriş	Değerleme azalışları	31 Aralık 2024	Giriş	Transfer	30 Eylül 2025
Arsa ve Araziler	2.277.180.818	-	(343.715.079)	1.933.465.739	50.523.158	-	1.983.988.897
Binalar	2.679.831.781	-	(206.121.993)	2.473.709.788	-	334.607.257	2.808.317.045
Toplam	4.957.012.599	-	(549.837.072)	4.407.175.527	50.523.158	334.607.257	4.792.305.942
Birikmiş Amortisman (-)							
Binalar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	4.957.012.599			4.407.175.527			4.792.305.942

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin 30 Eylül 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelirlerinin Şirket'e aktarılmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme 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'e 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Konum	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Çamlıca Okul Binası (a)	Üsküdar / İstanbul	1.917.191.246	1.917.191.246
Pendik Arsa (b)	Pendik / İstanbul	1.111.519.378	1.111.519.378
Gebze Arsa (c)	Gebze / Kocaeli	340.525.429	313.755.842
Gaziosmanpaşa Arsa (d)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	440.756.775	417.003.204
Gaziosmanpaşa Dükkanlar (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	412.550.457	412.550.457
Gaziosmanpaşa Ticari Yapı (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	143.968.085	143.968.085
Gazipaşa Arsa (f)	Gazipaşa / Antalya	91.187.315	91.187.315
Gaziosmanpaşa Daireler (g)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	334.607.257	-
Toplam		4.792.305.942	4.407.175.527

(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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin, 30 Eylül 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(d) İlgili gayrimenkul, 2.260,84 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın tamamı, 2025 yılı içerisinde yapılan ilave alımla birlikte, Şirket'in üzerine kayıtlı hale gelmiştir. 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkân ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkân ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3.549,67 m² ve 1.296 m²'dir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ilgili dükkân ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(g) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 37 adet daireyi, ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı doğrultusunda, ilgili stokların maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda raporlanmıştır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin, 30 Eylül 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024	Giriş	30 Eylül 2025
Taşıtlar	3.058.516	-	(840.416)	2.218.100	-	2.218.100
Demirbaşlar	736.396	-	-	736.396	-	736.396
Özel Maliyetler	26.842	-	-	26.842	-	26.842
Toplam	3.821.754	-	(840.416)	2.981.338	-	2.981.338
Birikmiş Amortisman (-)						
Taşıtlar	1.494.241	35.016	(420.208)	1.109.049	-	1.109.049
Demirbaşlar	736.396	-	-	736.396	-	736.396
Özel Maliyetler	26.842	-	-	26.842	-	26.842
Toplam	2.257.479	35.016	(420.208)	1.872.287	-	1.872.287
Net Defter Değeri	1.564.275			1.109.051		1.109.051

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerini düşülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borç karşılıkları

	30.09.2025	31.12.2024
Dava gider karşılığı	903.239	356.777
	903.239	356.777

Dava gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı bakiye	356.777	384.578
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 26.2)	738.913	90.410
Dönem içinde kapanan dava karşılıkları (Not 26.1)	(120.118)	-
Parasal kazanç / (kayıp), net	(72.333)	(118.211)
Dönem sonu bakiye	903.239	356.777

Uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

Koşullu Varlıklar

Şirket'in koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	30.09.2025	31.12.2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	15.904.770	19.949.287
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	19.949.287

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

Teminat mektupları – 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, 15.904.770 TL tutarındaki teminat mektubunu T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na vermiştir (31 Aralık 2024: 19.949.287 TL).

İştiraklere Sermaye Ödeme Tutarı – 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in iştiraklerinin sermaye artırımlarını yapmış olmasından dolayı, Şirket'in herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

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 395.649.177 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) %51'i oranında) olması gerekmektedir.

Davalar – Şirket'e karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleştirilirliği analiz edilmektedir. Şirket yönetimi, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ilgili davalar için ilişikteki finansal tablolarda 903.239 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2024: 356.777 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa ve uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmayan izin karşılığı	156.383	353.198
	156.383	353.198

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	640.524	510.541
	640.524	510.541

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı Dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, azami 53.920 TL (31 Aralık 2024: 41.828 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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:

	30.09.2025	31.12.2024
Reel iskonto oranları	2,32%	2,53%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	94,29%	93,31%

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı bakiyesi	510.541	239.562
Hizmet maliyeti	601.500	354.673
Faiz maliyeti	7.701	3.160
Dönem içi ödemeler	(363.995)	-
Parasal kazanç / (kayıp), net	(103.507)	(73.635)
Aktüeryal fark	(11.716)	(13.219)
Kapanış bakiyesi	640.524	510.541

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

22.1 Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde olan 195.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	33,46%	65.250.000	33,46%	65.250.000
Mücahid Hamza Ekşi	18,59%	36.250.000	18,59%	36.250.000
Ebubekir Ekşi	17,10%	33.350.000	17,10%	33.350.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	5,21%	10.150.000	5,21%	10.150.000
Halka Açık Kısım (*)	25,64%	50.000.000	25,64%	50.000.000
Toplam	100,00%	195.000.000	100,00%	195.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		885.624.723		885.624.723
Ödenmiş Sermaye		1.080.624.723		1.080.624.723

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, "AHSYG" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, halka açık payların 16.437.167 adedi, "Re-Pie Portföy Sekizinci Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse senedi yoğun fon)"'a aittir.

30 Eylül 2025 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. 30 Eylül 2025 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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, B grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 885.624.723 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 2024: 885.624.723 TL).

Şirket'in, 07 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırlamış 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	871.414.788	885.624.723	14.209.935
Paylara İlişkin Primler	1.221.260.445	1.601.926.867	380.666.422
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	-

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

	TMS 29 Öncesi Tutar	TMS 29 Sonrası Tutar
01 Ocak 2021	370.925.107	1.389.649.293

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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / (zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş yıl kar / (zararları), net	3.123.240.193	3.383.795.602
	3.123.240.193	3.383.795.602

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlarının) hareket tablosu, ilişikteki özkaynak değişim tablosunda sunulmuştur.

22.4 Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

Şirket, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

	30.09.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20.868	12.667
	20.868	12.667

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontoların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Paylara ilişkin primler/iskontolar	1.601.926.867	1.601.926.867
	1.601.926.867	1.601.926.867

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

23.1 Hasılat

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Konut satışları	366.024.291	-	305.893.634	-
Kira gelirleri	58.749.452	34.364.300	22.603.984	13.354.988
Satış Gelirleri (net)	424.773.743	34.364.300	328.497.618	13.354.988

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde, satışlara ilişkin yoğunlaşma riski Not 32’de sunulmuştur.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul’da bulunan 37 adet daireyi, ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı doğrultusunda, ilişikteki kar veya zarar tablosunun Hasılat hesabında 334.607.257 TL, Satışların maliyeti hesabında ise 72.985.332 TL raporlanmıştır.

23.2 Satışların Maliyeti

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Konut satışlarına ilişkin maliyetler	79.042.161	-	64.602.938	-
	79.042.161	-	64.602.938	-

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul’da bulunan 6 adet daireyi, ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı doğrultusunda, ilişikteki kar veya zarar tablosunun Hasılat hesabında 334.607.257 TL, Satışların maliyeti hesabında ise 72.985.332 TL raporlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim ve pazarlama giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Genel yönetim giderleri	22.252.283	20.883.325	6.476.794	4.396.200
Pazarlama giderleri	265.009	-	85.333	-
	22.517.292	20.883.325	6.562.127	4.396.200

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

25.1 Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Aidat giderleri	5.522.948	2.265.382	1.131.044	684.987
Personel giderleri	5.472.832	5.841.990	1.615.094	1.872.653
Danışmanlık hizmeti giderleri	4.207.140	7.535.558	777.215	1.061.187
Vergi, resim ve harçlar	3.522.286	1.439.598	2.120.788	139.014
Sigorta giderleri	2.689.584	2.838.713	396.797	345.721
Haberleşme giderleri	91.685	45.639	17.960	13.005
Amortisman ve itfa payları	76.657	139.785	25.551	25.551
Araç giderleri	63.203	184.924	37.307	90.118
Diğer giderler	605.948	591.736	355.038	163.964
	22.252.283	20.883.325	6.476.794	4.396.200

25.2 Pazarlama giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Komisyon giderleri	265.009	-	85.333	-
	265.009	-	85.333	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

26.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Reeskont geliri	1.132.606	244.453	49.321	25.349
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	120.118	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları	-	65.211.036	-	-
Diğer gelirler	1.034.218	-	142.213	-
	2.286.942	65.455.489	191.534	25.349

26.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Reeskont giderleri	2.567.329	174.350	609.183	53.796
Dava karşılığı giderleri (Not 20)	738.913	96.078	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları	-	65.911.619	-	-
Diğer giderler	56.492	296.590	3.847	132.040
	3.362.734	66.478.637	613.030	185.836

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

27.1 Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Likit fon satış kar ve değerleme farkları	34.320.956	13.505.000	10.287.933	13.505.000
Ticari olmayan alacaklardan adat gelirleri (Not 5)	405.689	-	-	-
Bağlı ortaklık satımından elde edilen karlar	-	65.453	-	65.453
Sabit kıymet satış karı	-	398.032	-	398.032
	34.726.645	13.968.485	10.287.933	13.968.485

27.2 Yatırım faaliyetlerinden giderler

Yoktur (01 Ocak - 30 Eylül 2024: Yoktur).

NOT 28 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

28.1 Finansman gelirleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Kur farkı gelirleri	270.590	288.590	63.445	63.263
Faiz (Katılım hesapları) gelirleri	286.151.817	39.327.304	86.815.350	39.327.304
	286.422.407	39.615.894	86.878.795	39.390.567

28.2 Finansman giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Kredi faiz giderleri	-	21.279.732	-	53.992
Kur farkı gideri	-	35.991	-	1.183
Diğer finansman giderleri	553.127	1.394.387	364.329	1.328.541
	553.127	22.710.110	364.329	1.383.716

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – PARASAL KAZANÇ / (KAYIP), NET

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait parasal kazanç / (kayıp), net tutarının, oluştuğu parasal olmayan hesap kalemleri bazında detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
<u>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</u>		
Stoklar	71.404.693	97.570.932
Peşin Ödenmiş Giderler	73.346.884	95.100.067
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	96.988.252	6.287
Kullanım Hakkı Varlıkları	57.396	100.344
Maddi Duran Varlıklar / Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	898.501.907	1.308.396.290
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.000	11.382
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(190.311.140)	-
Ertelenmiş Gelirler	(1.090.562)	(8.450.632)
Ödenmiş Sermaye	(219.085.797)	(269.095.511)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(324.774.565)	(46.177.722)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.567)	(900)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(633.205.547)	(1.134.641.796)
<u>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</u>		
Hasılat	(19.238.645)	(3.382.334)
Satışların Maliyeti	538.923	-
Genel Yönetim Giderleri	2.012.128	2.666.500
Pazarlama Giderleri	28.009	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(257.327)	(45.684)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	197.800	59.334
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.315.393)	(17.306)
Finansman Gelirleri	(25.832.279)	(1.099.994)
Finansman Giderleri (-)	36.152	3.646.686
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	1.341.140	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(271.658.538)	44.645.943

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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.

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî 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 Resmî 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, 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Vergi mevzuatı sebebiyle, 30 Eylül 2025 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü
<u>Ertelenen vergi varlıkları:</u>				
Kıdem tazminatı karşılığı	640.524	192.157	510.541	153.162
Alacaklar reeskontu	1.372.470	411.741	111.720	33.516
Kullanılmayan izin karşılığı	156.383	46.915	353.198	105.959
Stoklara ilişkin düzeltmeler	139.707.263	41.912.179	140.414.555	42.124.367
Dava gideri karşılığı	903.239	270.972	356.777	107.033
Gider tahakkuku	3.165.743	949.723	2.875.043	862.513
Ertelenmiş gelirler düzeltmesi	4.678.644	1.403.593	4.500.516	1.350.154
Ertelenen vergi varlıkları		45.187.280		44.736.704
<u>Ertelenen vergi yükümlülükleri:</u>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(3.512.493.348)	(1.053.748.004)	(2.971.454.323)	(891.436.298)
Borçlar reeskontu	(17.567)	(5.270)	(127.340)	(38.202)
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	(1.388.074)	(416.422)	(177.820.383)	(53.346.114)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(1.490.726.651)	(447.217.995)	(122.201.049)	(36.660.315)
Gelir tahakkuku	(10.408)	(3.124)	(6.505.330)	(1.951.599)
Ertelenen vergi yükümlülükleri		(1.501.390.815)		(983.432.528)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(1.456.203.535)		(938.695.824)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(7.859.888)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(517.504.196)	-
Vergi geliri / (gideri), net	(525.364.084)	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki ertelenmiş vergi geliri / (giderine) ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Dönem başı açılış bakiyesi	938.695.824	-
Özkaynakta muhasebeleştirilen cari döneme ait ertelenmiş vergi	3.515	-
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(1.456.203.535)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	(517.504.196)	-

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	43.282.416	12.759.893
	43.282.416	12.759.893

Kurumlar Vergisi

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî 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 Resmî 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Dönem karı / (zararı), net	1.142.024.182	139.116.243
Pay adedi	195.000.000	195.000.000
Pay başına düşen basit ve pay başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)	5,86	0,71

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Eylül 2025 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) (*)	-	12.636.219	-	-	499.781.633	621.781.884
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	12.636.219	-	-	499.781.633	621.781.884
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 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) (*)	-	25.645.408	-	777.663	976.912.327	202.208.072
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	25.645.408	-	777.663	976.912.327	202.208.072
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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. 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:

	30.09.2025	31.12.2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	302.474	287.443
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 30 Eylül 2025 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	302.474	492.073	214.221	35.100	242.752
	302.474	492.073	214.221	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	1.085.116	1.102.683	1.102.683	-	-
Diğer borçlar	29.524.465	29.524.465	27.247.399	2.277.066	-
	30.609.581	30.627.148	28.350.082	2.277.066	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit				
	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	287.443	504.132	155.623	44.026	304.483
	287.443	504.132	155.623	44.026	304.483
Beklenen vadeler	Beklenen vade uyarınca nakit				
	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	3.924.299	4.706.546	4.706.546	-	-
Diğer borçlar	25.607.374	25.607.374	2.563.635	23.043.739	-
	29.531.673	30.313.920	7.270.181	23.043.739	-

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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 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)	1.450.391	34.943	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.450.391	34.943	-
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)	1.450.391	34.943	-
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)	1.450.391	34.943	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.450.391	34.943	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 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)	1.548.818	35.000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.548.818	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)	1.548.818	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)	1.548.818	35.000	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.548.818	35.000	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

30 Eylül 2025 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 145.039 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	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	145.039	(145.039)	145.039	(145.039)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	145.039	(145.039)	145.039	(145.039)
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)	145.039	(145.039)	145.039	(145.039)

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 154.882 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	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	154.882	(154.882)	154.882	(154.882)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	154.882	(154.882)	154.882	(154.882)
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)	154.882	(154.882)	154.882	(154.882)

Satışlara ilişkin yoğunlaşma riski

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde, Şirket'in satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara 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 katarsa, 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
A Firması	14%	100%

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in net borcu olmamasından dolayı toplam sermaye, toplam özsermaye ile aynı gösterilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	1.503.412.420	974.907.022
Eksi: Hazır değerler	1.121.564.990	1.179.124.424
Net borç	381.847.430	(204.217.402)
Toplam öz sermaye	6.947.836.833	5.805.804.450
Toplam sermaye	7.329.684.263	5.805.804.450
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	5%	(4)%

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 çevrilmiştir.
- 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.

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.

Rayiç değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların rayiç 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.

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 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	1.121.564.990	-	1.121.564.990	6
Ticari alacaklar	12.636.219	-	12.636.219	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	302.474	-	302.474	7
Ticari borçlar	1.085.116	-	1.085.116	8

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
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.179.124.424	-	1.179.124.424	6
Ticari alacaklar	25.645.408	-	25.645.408	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	287.443	-	287.443	7
Ticari borçlar	3.924.299	-	3.924.299	8

NOT 34 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 35 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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	30.09.2025	31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.121.564.990	1.179.124.424
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.066.701.141	4.759.373.969
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.841.286.239	432.788.166
	Diğer varlıklar		421.696.883	409.424.913
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.451.249.253	6.780.711.472
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	302.474	287.443
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)	20.312.481	23.043.739
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	6.947.836.833	5.805.804.450
	Diğer kaynaklar		1.482.797.465	951.575.840
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	8.451.249.253	6.780.711.472

Diğer Finansal Bilgiler			30.09.2025	31.12.2024
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)	499.783.106	976.916.352
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	19.949.287
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)	621.781.884	202.208.072

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Asgari / Azami Oran
		30.09.2025	31.12.2024	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan				
1 ipotekli 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)	59,95%	70,19%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	35,06%	23,77%	≤%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 İşletmecisi 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	0,53%	0,75%	≤%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5,91%	14,41%	≤%10
Tek bir şirketteki para ve				
Sermaye piyasası araçları				
9 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	7,36%	2,98%	≤%10