ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

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

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR ..... 6 – 57

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	**Dipnotlar**	**15.731.773.946**	**14.915.473.103**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.594.455.419	1.538.729.766
Finansal Yatırımlar	11	3.270.477.050	2.867.316.215
Ticari Alacaklar		344.826.402	168.020.248
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*25*	*164.532.371*	*11.142.199*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*180.294.031*	*156.878.049*
Diğer Alacaklar		942.446	1.034.359
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*942.446*	*1.034.359*
Stoklar	8	8.185.959.613	8.065.480.657
Peşin Ödenmiş Giderler		2.181.003.762	2.219.278.702
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*2.181.003.762*	*2.219.278.702*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	22.979.463	18.018.065
Diğer Dönen Varlıklar	10	131.129.791	37.595.091
Duran Varlıklar		**45.319.873.935**	**45.256.372.461**
Finansal Yatırımlar	11	545.064.702	545.064.702
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	44.430.269.636	44.400.411.862
Maddi Duran Varlıklar	13	249.920.486	208.459.145
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		93.090.385	98.192.417
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.528.726	3.306.031
Diğer Duran Varlıklar	10	-	938.304
TOPLAM VARLIKLAR		**61.051.647.881**	**60.171.845.564**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**Dipnotlar**	**2.024.180.677**	**1.811.845.128**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	421.101	374.249
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	286.009.373	272.429.610
Ticari Borçlar		623.737.988	872.493.961
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*25*	*129.352.396*	*86.924.995*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*494.385.592*	*785.568.966*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	10.772.128	5.598.687
Diğer Borçlar		44.854.287	25.913.261
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*44.854.287*	*25.913.261*
Ertelenmiş Gelirler		1.043.468.407	619.940.837
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*25*	-	*16.663.774*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*1.043.468.407*	*603.277.063*
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.917.393	15.094.523
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*16*	*3.551.986*	*2.885.619*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*11.365.407*	*12.208.904*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**4.236.355.283**	**3.721.513.699**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	398.893.236	110.921.854
Diğer Borçlar	7	4.180.279	4.600.931
Ertelenmiş Gelirler	9	234.779	29.153.546
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.272.700	3.379.249
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*16*	*6.272.700*	*3.379.249*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	*24*	3.826.774.289	3.573.458.119
ÖZKAYNAKLAR		**54.791.111.921**	**54.638.486.737**
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	5.833.846.730	5.833.846.730
Geri Alınmış Paylar (-)		(24.973.614)	(24.973.614)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.410.732.942	2.410.732.942
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		993.879.408	993.879.408
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)		43.969.001.271	41.822.079.642
Net Dönem Karı veya (Zararı)		152.625.184	2.146.921.629
TOPLAM KAYNAKLAR		**61.051.647.881**	**60.171.845.564**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notes	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	869.021.092	798.457.182
Satışların Maliyeti	18	(621.396.531)	(274.604.119)
Brüt kar		**247.624.561**	**523.853.063**
Genel Yönetim Giderleri	19	(107.862.630)	(31.917.060)
Pazarlama Giderleri	19	(9.305.986)	(5.202.804)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	33.768.101	56.913.493
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(48.387.075)	(32.985.192)
Esas faaliyet karı		**115.836.971**	**510.661.500**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	295.774.512	43.323.713
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(19.218.365)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**392.393.118**	**553.985.213**
Finansman Gelirleri	22	225.767.970	484.296.837
Finansman Giderleri	22	(109.457.980)	(249.290.631)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(102.761.754)	1.797.757.289
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**405.941.354**	**2.586.748.708**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(253.316.170)	-
-Dönem vergi gelir/(gideri)	24	-	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	24	(253.316.170)	-
Dönem karı / (zararı)		**152.625.184**	**2.586.748.708**
Pay başına kazanç		0,10	1,78
Dönem karı		**152.625.184**	**2.586.748.708**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları		-	-
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		**152.625.184**	**2.586.748.708**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri alınmış paylar	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.410.732.942**	**5.833.846.730**	**(24.973.614)**	**-**	**993.879.409**	**37.595.521.847**	**7.419.559.710**	**55.684.567.024**
Transferler	-	-	-	-	-	-	7.419.559.710	(7.419.559.710)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	**2.586.748.708**	**2.586.748.708**
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	***2.586.748.708***	*2.586.748.708*
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.410.732.942**	**5.833.846.730**	**(24.973.614)**	**-**	**993.879.409**	**45.015.081.557**	**2.586.748.708**	**58.271.315.732**
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.410.732.942**	**5.833.846.730**	**(24.973.614)**	**-**	**993.879.408**	**41.822.079.642**	**2.146.921.629**	**54.638.486.737**
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.146.921.629	(2.146.921.629)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	**152.625.184**	**152.625.184**
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	*152.625.184*	*152.625.184*
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**2.410.732.942**	**5.833.846.730**	**(24.973.614)**	**-**	**993.879.408**	**43.969.001.271**	**152.625.184**	**54.791.111.921**

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(141.985.534)**	**1.087.781.314**
Dönem karı		152.625.184	2.586.748.708
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(168.708.079)**	**809.642.318**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.645.354	13.080.123
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.530.464	(1.926.073)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(77.141.651)	184.455.901
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.850.000)	-
Parasal kazanç/kayıp		306.733.333	975.076.087
Gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları)		-	(361.043.720)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(665.312.466)	-
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		253.316.170	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		16.370.717	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(101.595.637)**	**(2.303.926.085)**
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(182.317.830)	(545.059.909)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(120.478.956)	(1.558.710.889)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.658)	277.650.127
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(168.986.008)	(45.259.271)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		394.608.803	(1.041.856.541)
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		40.052.245	552.504.023
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		26.995.526	56.806.375
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(91.466.759)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(117.678.532)**	**1.092.464.941**
Vergi ödemeleri		(22.979.463)	(4.367.855)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.327.539)	(315.773)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**28.620.655**	**(24.564.607)**
Alınan faiz	23	104.049.953	31.849.537
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(45.571.524)	(19.183.042)
Finansal yatırım alımları		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(29.857.774)	(37.231.102)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**309.772.789**	**(273.234.911)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	382.348.853	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(45.667.762)	(56.929.474)
Ödenen faiz	23	(26.908.302)	(216.305.437)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		**196.407.910**	**789.981.795**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		**(140.682.257)**	**(119.934.439)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**1.538.729.766**	**916.120.299**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	**1.594.455.419**	**1.586.167.655**

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 151'dir. (31 Aralık 2024: 117, 31 Mart 2024: 70).

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

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

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
Müşterek faaliyet	**Ana faaliyeti**	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**31 Mart 2025**	**31 Mart 2024**
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

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

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 9 Mayıs 2025 Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu ireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

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

Bu çerçevede 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 31 Mart 2025 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	31 Mart 2025	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Yıllık Endeks	2.954,69	2.684,55	1.859,38
Düzeltme katsayısı	1,0000	1,0006	1,5891

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

b. 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı):

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

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;**

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

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

- **UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;**
- UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:
- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar - Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar - "Fiili vekilin" belirlenmesi ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu - Maliyet yöntemi

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler;**

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

- **UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;**

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

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

- **UFRS 19 –Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı;**

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

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Hasılat

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Konut ve ofis satışı

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

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

Faiz geliri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Stoklar

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Arsalar

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

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

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

Finansal tablo dışı bırakma

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

Finansal yatırımlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Değer düşüklüğü

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

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

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

Nakit ve Nakit benzerleri

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

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

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

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

Hisse Senedi İhraç Primleri

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

Ödenmiş Sermaye

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

Netleştirme

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Cari Vergi

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

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 41.828,42 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

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

c) Kullanılmamış izin hakları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

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

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

Avanslar

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

İlişkili taraflar

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	1.594.455.419	1.538.619.703
- Vadeli mevduatlar	*1.486.016.212*	*1.453.673.752*
- Vadesiz mevduatlar	*108.439.207*	*84.945.951*
Diğer hazır değerler	-	110.063
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**1.594.455.419**	**1.538.729.766**
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**1.594.455.419**	**1.538.729.766**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2025
Avro	1,25-2,50	147.882.946
ABD Doları	2,00-8,63	198.894.685
Türk Lirası	42,00-47,00	1.139.238.581
		1.486.016.212

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	625.771.468
ABD Doları	2	342.790.599
Türk Lirası	40,00-49,50	485.111.685
		1.453.673.752

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-95 gündür (31 Aralık 2024: 93 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	421.101	374.249
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	286.009.373	272.429.610
Uzun vadeli borçlanmalar	398.893.236	110.921.854
	685.323.710	**383.725.713**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**
Banka Kredileri	685.323.710	383.725.712
	685.323.710	**383.725.712**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**
1 yıl içerisinde ödenecek	286.430.474	272.803.859
1-2 yıl içerisinde ödenecek	335.141.975	65.125.039
2-5 yıl içerisinde ödenecek	63.751.261	45.796.815
	685.323.710	**383.725.713**

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Mart 2025	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	19,00	195.001.699	119.748.414
Avro	5,82	91.428.775	279.144.822
		286.430.474	**398.893.236**

		31 Aralık 2024	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	7,75-27,00	272.803.859	110.921.854
		272.803.859	**110.921.854**

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

	2024	**2023**
1 Ocak	**383.725.712**	**3.163.625.052**
Alınan finansal borçlar	382.348.853	176.254.697
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.667.762)	(220.056.820)
Parasal kazanç/kayıp	(35.083.093)	(367.860.384)
31 Aralık	**685.323.710**	**2.751.962.545**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	158.823.955	147.292.695
Ticari alacaklar	21.470.076	9.585.354
Şüpheli ticari alacaklar	12.023.808	24.074.918
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(12.023.808)	(24.074.918)
	180.294.031	**156.878.049**

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 90 gündür (31 Aralık 2024: 90 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
Açılış bakiyesi	(24.074.918)	(15.929.670)
Dönem gideri / iptali	9.850.000	(741.387)
Parasal Kazanç Kayıp	2.201.110	2.085.442
Kapanış bakiyesi	**(12.023.808)**	**(14.585.615)**

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	480.103.415	730.372.488
Borç senetleri	14.282.177	55.196.478
	494.385.592	**785.568.966**

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	543.060	597.707
Verilen depozito ve teminatlar	399.386	436.652
	942.446	**1.034.359**

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergiler (*)	36.926.293	16.418.025
Alınan depozito ve teminatlar (**)	7.856.437	9.442.629
Diğer	71.557	52.607
	44.854.287	**25.913.261**

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir, KDV 2 ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	4.180.279	4.600.931
	4.180.279	**4.600.931**

8. STOKLAR

Stoklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devam eden proje stokları (*)	5.500.066.550	5.670.952.160
Tamamlanan proje stokları (**)	2.685.893.063	2.394.528.497
Kısa vadeli stoklar	**8.185.959.613**	**8.065.480.657**

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avanslar(*)	2.174.175.608	2.218.252.692
Gelecek aylara ait giderler	6.096.245	-
Taşeronlara verilen avanslar	731.909	1.026.010
	2.181.003.762	**2.219.278.702**

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	-	1.758.823
Verilen depozito ve teminatlar	1.528.726	1.547.208
	1.528.726	**3.306.031**

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (*)	996.493.163	603.277.063
Gelecek aylara ait gelirler (**)	46.975.244	-
	1.043.468.407	**603.277.063**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı, Göktürk, Maltepe ve Mahmutbey projelerine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılata dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	234.779	29.153.546
	234.779	**29.153.546**

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	93.535.004	28.438.135
Diğer	37.594.787	9.156.956
	131.129.791	**37.595.091**

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	938.304
	-	**938.304**

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2025	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	100	544.737.898	95	544.737.898
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	326.804	60	326.804
		545.064.702		**545.064.702**

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	544.737.898	544.737.898
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	326.804	326.804
			545.064.702	**545.064.702**

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir. Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Mart 2025
Kira sertifikaları	620.444.512	415.395.318	1.035.839.830	1.035.839.830
Bono	830.999.659	76.628.527	907.628.186	907.628.186
Eurobond	129.340.521	7.403.198	136.743.719	136.743.719
ETF-Yatırım Fonları	1.202.965.650	(12.700.335)	1.190.265.315	1.190.265.315
	2.783.750.342	**486.726.708**	**3.270.477.050**	**3.270.477.050**

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2024
Kira sertifikaları	682.878.395	230.329.540	913.207.935	913.207.935
Bono	633.278.343	(228.114.525)	405.163.818	405.163.818
ETF-Yatırım Fonları	1.388.410.598	160.533.864	1.548.944.462	1.548.944.462
	2.704.567.336	**162.748.879**	**2.867.316.215**	**2.867.316.215**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	**13.710.943.674**	**30.689.468.188**	**44.400.411.862**
İlaveler	-	29.857.774	29.857.774
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	-	-	-
Transfer	-	-	-
31 Mart 2025	**13.710.943.674**	**30.719.325.962**	**44.430.269.636**

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	**8.928.403.521**	**33.416.172.331**	**42.344.575.852**
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	-	-	-
İlaveler	37.231.102	-	37.231.102
Transfer	-	-	-
31 Mart 2024	**8.965.634.623**	**33.416.172.331**	**42.381.806.954**

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ela Resort Excellence Otel (*)	Gelir İndirgeme	3	12.740.192.221	12.710.334.447
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	6.105.878.359	6.105.878.359
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	6.651.092.984	6.651.092.984
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	3.989.147.930	3.989.147.930
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.707.103.811	2.707.103.811
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.291.589.347	2.291.589.347
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.083.471.662	2.083.471.662
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.647.278.610	1.647.278.610
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.726.986.065	1.726.986.065
Topkapı Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.467.461.364	1.467.461.364
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	741.504.965	741.504.965
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	912.486.373	912.486.373
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	245.941.856	245.941.856
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	129.675.952	129.675.952
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	990.458.137	990.458.137
			44.430.269.636	**44.400.411.862**

(*) Şirket, cari dönemde 29.857.774 TL ek maliyete katlanmıştır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 11.548.260.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 12.740.192.221 TL olarak belirlenmiştir.

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

31 Mart 2025 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 52.695 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 5.547.633.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 6.105.878.359 TL olarak belirlenmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.491 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 6.043.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 6.651.092.984 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 3.624.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerin kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 3.989.147.930 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 2.459.600.004 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.707.103.811 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.291.589.347 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m2 yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m2'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m2 alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.892.985.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.083.471.662 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.137,24 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.496.672.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.647.278.610 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.569.092.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.726.986.065 TL olarak belirlenmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.333.295.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.467.461.364 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Mart 2025 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, Pazar yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 9.168,90 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 648.231.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 673.711.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin 15.000 TL - 19.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 741.504.965 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 829.060.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 912.486.373 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 223.456.000 TL olarak tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 245.941.856 TL olarak belirlenmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 43.630 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 117.820.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 129.675.952 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Mart 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 899.903.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 990.458.138 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak		
Maliyet	762.536.786	866.356.427
Birikmiş amortisman	(554.077.641)	(544.306.892)
Net defter değeri	**208.459.145**	**322.049.535**
Girişler	45.571.524	341.335.776
Çıkışlar	-	(445.155.417)
Cari dönem amortismanı	(4.110.183)	(9.770.749)
Dönem sonu net defter değeri	**249.920.486**	**208.459.145**
31 Aralık		
Maliyet	808.108.310	885.539.469
Birikmiş amortisman	(558.187.824)	(556.933.270)
Net defter değeri	**249.920.486**	**328.606.199**

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	**31 Aralık 2024**
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	521.185.393	357.883.778
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i.Ana ortak rehine vermiş olduğuTRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**521.185.393**	**357.883.778**

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

31 Mart 2025	**Döviz tutarı**	**TL**	**Toplam TL**
Teminat mektubu	-	521.185.393	521.185.393

31 Aralık 2024	**Döviz tutarı**	**TL**	**Toplam TL**
Teminat mektubu	-	357.883.778	357.883.778

Dava karşılıkları	**1 Ocak-31 Mart 2025**	**1 Ocak-31 Mart 2024**
Açılış bakiyesi	12.208.904	7.878.130
Dönem gideri, net	272.733	(948.882)
Parasal kazanç/kayıp	(1.116.230)	-
Kapanış bakiyesi	**11.365.407**	**6.929.248**

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2025	(%)	31 Aralık 2024
Ahmet Akbalık	47,22%	687.504.314	47,22%	687.504.314
Ürfi Akbalık	25,97%	378.108.157	25,97%	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00%	364.000.000	25,00%	364.000.000
Diğer	1,81%	26.387.529	1,81%	26.387.529
Nominal sermaye	**100**	**1.456.000.000**	**100**	**1.456.000.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		**5.833.846.730**		**5.833.846.730**
Toplam		**7.289.846.730**		**7.289.846.730**

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2025	(%)	31 Aralık 2024
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	**25**	**364.000.000**	**25**	**364.000.000**

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

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

Sermaye avansı

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

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

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Personele ödenecek ücretler	3.942.158	2.788.489
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	6.829.970	2.810.198
	10.772.128	**5.598.687**

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	3.551.986	2.885.619
	3.551.986	**2.885.619**

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	6.272.700	3.379.249
	6.272.700	**3.379.249**

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 46.655,43 TL (2024: 41.828,42 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık 23,20% enflasyon ve 27,49% iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık 3,45% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024:(% 3,82)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibariyle geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	152.625.184	2.146.921.629
Pay başına kazanç	**0,10**	**1,47**

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Konut ve ofis satışları	591.960.944	530.828.543
Kira geliri	276.463.204	259.882.313
Diğer gelirler	596.944	7.784.434
Satış iskontoları (-)	-	(38.108)
	869.021.092	**798.457.182**

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satılan konut maliyeti	426.498.100	197.519.769
Danışmanlık giderleri	61.793.513	18.064.883
Vergi ve harç giderleri	54.917.128	26.773.876
Aidat giderleri	33.286.448	16.670.836
Sigorta giderleri	10.242.317	2.645.027
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.644.672	11.593.912
Bakım onarım giderleri	4.224.893	1.335.816
İşletme malzemesi giderleri	1.912.769	-
Diğer	23.876.691	-
	621.396.531	**274.604.119**

19. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Pazarlama giderleri (-)	9.305.986	5.202.804
Genel yönetim giderleri (-)	107.862.630	31.917.060
	117.168.616	**37.119.864**

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Personel giderleri	6.586.624	4.326.301
Danışmanlık giderleri	1.983.456	587.919
Ofis giderleri	130.092	-
Reklam giderleri	59.670	-
Diğer	546.144	288.584
	9.305.986	**5.202.804**

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Bağış ve yardımlar	51.343.092	-
Personel giderleri	40.318.242	20.524.563
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	8.960.750	5.853.728
Ofis giderleri	670.991	743.811
Vergi resim ve harçlar	40.095	-
Ulaşım giderleri	20.889	-
Amortisman giderleri	682	-
Diğer	6.507.889	4.794.958
	107.862.630	**31.917.060**

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kur farkı gelirleri	15.959.652	54.204.574
Konusu kalmayan karşılıklar	10.031.272	-
Diğer	7.777.177	2.708.919
	33.768.101	**56.913.493**

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kur farkı giderleri (-)	26.733.386	32.985.192
Gider payları (-)	21.380.956	-
Karşılık giderleri (-)	272.733	-
	48.387.075	**32.985.192**

21. YATIRIM FALLYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	295.774.512	43.323.713
	295.774.512	**43.323.713**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	19.218.365	-
	19.218.365	-

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
Kur farkı gelirleri	121.718.017	452.447.300
Faiz Gelirleri	104.049.953	31.849.537
	225.767.970	**484.296.837**

Finansman giderleri

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
Kur farkı gideri	82.342.779	216.305.437
Faiz giderleri	26.908.302	32.985.194
Diğer	206.899	-
	109.457.980	**249.290.631**

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

Parasal olmayan kalemler	**31 Mart 2025**
Finansal durum tablosu kalemleri	**35.556.104**
Stoklar	946.991.268
Finansal yatırımlar	32.374.148
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	4.086.475.758
Ertelenmiş gelirler	-
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(326.712.439)
Özkaynaklar	(4.703.572.631)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(138.317.858)**
Hasılat	12.113.492
Satışların maliyeti	(156.763.498)
Genel yönetim giderleri	(2.429.317)
Pazarlama giderleri	(205.362)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	123.343
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	9.532.264
Finansman gelirleri/giderleri	(688.780)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	**(102.761.754)**

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	22.979.463	18.018.065
	22.979.463	**18.018.065**

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

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

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

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	3.328.781.834	3.204.763.548
Stoklara ilişkin düzeltmeler	497.992.455	368.694.571
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	**3.826.774.289**	**3.573.458.119**

Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	**(253.316.170)**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Mart 2025				
	Alacaklar		Borçlar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	142.560.509	-	839	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	24.865	-	108.477.100	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	16.370.465	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	15.047.755	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.679.903	-	2.790.491	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	1.668.994	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	106.713	-	44.507	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	35.968	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	26.544	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	23.586	-	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	14.387	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	12.141	-	-	-	-
	164.532.371	-	**129.352.396**	-	-

	31 Aralık 2024				
	Alacaklar		Borçlar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	61.430	-	77.148.376	-	-
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	16.663.774
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.078.562	-	2.234.208	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	6.575.534	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	699.065	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	212.103	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	55.709	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.207	-	-	-	-
	11.142.199	-	**86.924.995**	-	**16.663.774**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2025				
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Faiz giderleri**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	449.974.498	-	-	2.676.659	1.098.074
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	150.003.353	6.990
Özak Global Holding A.Ş.	10.709.208	-	-	2.783.843	19.663.789
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	485.946	-	-	18.539.082	11.877.657
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	504.807	-	-	26.017.873	2.190.484
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	6.569.904
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	20.200.794	119.510
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	1.359.985
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	11.443	-	-	22.235	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	22.235	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	14.823	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	27.349	-
Yeditepe Emlak Yatirimlari A.Ş.	-	-	-	14.823	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	22.235	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	22.235	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	22.235	-
	461.685.902	-	-	**220.389.774**	**42.886.393**

	1 Ocak – 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	**Faiz Gelirleri**	**Kira geliri**	**Diğer gelir**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	189.183.008	-	1.845.361	-	12.188
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	117.399.256	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	528.696	-	26.450.161	-	5.614.907
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	362.634	-	12.518.173	-	11.009.461
Özak Global Holding A.Ş.	5.567.253	-	1.919.257	-	8.458.518
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	14.235.366	-	83.255
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	-	-	5.904.146
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	348.743	-	15.330	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	62.982
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	29.087	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	19.272	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	15.330	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	15.330	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	-	-	15.330	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	15.330	-	-
Toplam	**195.990.334**	**-**	**174.492.583**	**-**	**31.145.457**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.292.300	1.450.694
	1.292.300	**1.450.694**

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

31 Mart 2025 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	685.323.710	383.725.713
Hazır değerler	(4.864.932.469)	(4.406.045.981)
-Nakit ve nakit benzerleri	*(1.594.455.419)*	*(1.538.729.766)*
-Finansal yatırımlar	*(3.270.477.050)*	*(2.867.316.215)*
Net yükümlülük	(4.179.608.759)	(4.022.320.268)
Özkaynaklar	54.791.111.921	54.638.486.737
Toplam kaynak	**50.611.503.162**	**50.616.166.469**
Net yükümlülük / kaynak oranı	**(0,08)**	**(0,08)**

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.
Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

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

Kredi riski

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

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Mart 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**164.532.371**	**180.294.031**	**-**	**942.446**	**1.594.455.419**	**3.270.477.050**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	164.532.371	180.294.031	-	942.446	1.594.455.419	3.270.477.050
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	12.023.808	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.023.808)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-		-	-	-	-

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

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

Kredi Riski (Devamı)

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2024	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**11.142.199**	**156.878.049**	**-**	**1.034.359**	**1.538.619.703**	**2.867.316.215**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.142.199	156.878.049	-	1.034.359	1.538.619.703	2.867.316.215
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	24.074.918	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(24.074.918)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-		-	-	-	-

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

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

Kredi riski (Devamı)

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

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

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

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

31 Mart 2025						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**Kayıtlı Değer**	**Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan Uzun**
Finansal borçlar	685.323.710	1.012.099.508	332.297.355	187.777.032	492.025.121	-
Ticari borçlar	623.737.988	623.737.988	623.737.988	-	-	-
Diğer borçlar	49.034.566	49.034.566	49.034.566	-	-	-

31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**Kayıtlı Değer**	**Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan Uzun**
Finansal borçlar	383.725.713	452.364.221	50.263.202	244.832.332	157.268.687	-
Ticari borçlar	872.493.961	872.493.961	872.493.961	-	-	-
Diğer borçlar	30.514.192	30.514.192	30.514.192	-	-	-

Faiz oranı riski

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

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

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

Faiz Oranı Riski (Devamı)

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduatlar	1.486.016.212	1.453.673.752
Finansal yatırımlar	3.270.477.050	2.867.316.215
Finansal borçlar	685.323.710	899.821.695

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,25-2,50	37,00-47,00	1,25-2,00	40,00-49,50
Pasifler				
Alınan Krediler		5,82-19,00		7,75-27,00

Sabit faizli finansal araçlar	2025	2024
3 aydan kısa	44.781.889	61.845.504
3 - 12 ay arası	241.648.585	280.461.515
1 - 5 yıl arası	398.893.236	139.181.789
Toplam	**685.323.710**	**481.488.808**

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

Kur riski yönetimi

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

31 Mart 2025

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.206.374.075	14.249.158	16.418.056
2-Toplam varlıklar	**1.206.374.075**	**14.249.158**	**16.418.056**
3-Kısa vadeli borçlar	(273.835.359)	(7.187.470)	(46.763)
4-Finansal yükümlülükler	(73.398.802)	-	(1.800.080)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(347.234.161)**	**(7.187.470)**	**(1.846.843)**
6-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(293.582.160)	-	(7.200.000)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(293.582.160)**	**-**	**(7.200.000)**
8-Toplam yükümlülükler	**(640.816.321)**	**(7.187.470)**	**(9.046.843)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**565.557.754**	**7.061.688**	**7.371.213**

31 Aralık 2024

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.359.059.933	11.655.122	15.609.921
2-Toplam varlıklar	**1.359.059.933**	**11.655.122**	**15.609.921**
3-Kısa vadeli borçlar	(356.923.884)	(7.229.723)	(90.528)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(356.923.884)**	**(7.229.723)**	**(90.528)**
6-Uzun vadeli borçlar	(9.119.981)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(9.119.981)**	**(187.144)**	**-**
8-Toplam yükümlülükler	**(366.043.865)**	**(7.416.867)**	**(90.528)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**993.016.068**	**4.238.255**	**15.519.393**

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

Kur riski duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir.

	31 Mart 2025	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	53.239.884	(53.239.884)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**53.239.884**	**(53.239.884)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	59.152.489	(59.152.489)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**59.152.489**	**(59.152.489)**
Toplam (3+6)	**112.392.373**	**(112.392.373)**

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

27. FİNANSAL AARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

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

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

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

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

31 Mart 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.270.477.050	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	31.690.077.416	12.740.192.221
Toplam	**-**	**34.960.554.466**	**12.740.192.221**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.867.316.215	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	31.690.077.416	12.710.334.447
Toplam	**-**	**34.557.393.631**	**12.710.334.447**

Açıklamalar ve tanımlar

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

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

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

Kira artış oranı:

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

İskonto oranı:

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	10%	-	-
Bodrum Arsa	17.891	10%	-	-
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	10%	-	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	10%	-	-
Bayrampaşa Bina	78.871	10%	-	-
Aydın Didim Arsa	9.137	10%	-	-
Büyükyalı Ofis	184.770	10%	-	-
Antalya Demre Arsa	9.169	10%	-	-
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	10%	-	-
Kemer Arsası	7.120	10%	-	-
Topkapı Arsası	97.136	10%	-	-
Kemer Çamyuva Arsası	15.275	10%	-	-
Toplam			**-**	**-**

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	10%	610.587.836	(610.587.836)
Bodrum Arsa	8.875	10%	665.109.298	(665.109.298)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	10%	270.710.381	(270.710.381)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	10%	229.158.935	(229.158.935)
Bayrampaşa Bina	56.976	10%	172.698.607	(172.698.607)
Aydın Didim Arsa	7.164	10%	164.727.861	(164.727.861)
Büyükyalı Ofis	131.070	10%	91.248.637	(91.248.637)
Antalya Demre Arsa	6.157	10%	74.150.497	(74.150.497)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	30.880	10%	12.967.595	(12.967.595)
Kemer Arsası	4.665	10%	208.347.166	(208.347.166)
Topkapı Arsası	49.121	10%	146.746.136	(146.746.136)
Toplam			**2.646.452.949**	**(2.646.452.949)**

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	**Tebliğdeki ilgili düzenleme**	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	4.864.932.469	4.406.045.981
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	52.616.229.249	52.465.892.519
İştirakler	Md. 24 / (b)	545.064.702	545.064.702
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		3.025.421.461	2.754.842.362
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	**Md. 3 / (p)**	**61.051.647.881**	**60.171.845.564**
Finansal borçlar	Md. 31	685.323.710	383.725.713
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	54.791.111.921	54.638.486.737
Diğer kaynaklar	Md. 31	5.575.212.250	5.149.633.114
Toplam kaynaklar	**Md. 3 / (p)**	**61.051.647.881**	**60.171.845.564**

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31 Mart 2025**	**31 Aralık 2024**
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yılık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.486.016.212	1.453.673.752
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.190.265.315	1.548.944.462
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	545.064.702	545.064.702
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	565.804.936	625.882.812
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	761.577.663	1.400.530.452

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

……