OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP

DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	5
Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	7
Özkaynak Değişim Tablosu	8
Nakit Akış Tablosu	9
Dipnot 1 - Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	10
Dipnot 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri	27
Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar	27
Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar	28
Dipnot 6 - Stoklar	28
Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	29
Dipnot 8 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler	31
Dipnot 9 - Peşin Ödenmiş Giderler	31
Dipnot 10 - Maddi Duran Varlıklar	31
Dipnot 11 - Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler	32
Dipnot 12 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar	33
Dipnot 13 - Özkaynaklar	33
Dipnot 14 - Hasılat ve Satışların Maliyeti	34
Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri	35
Dipnot 16 - Niteliklerine Göre Giderler	36
Dipnot 17 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	36
Dipnot 18 - Finansman Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler	36
Dipnot 19 - Gelir Vergileri	37
Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları	40
Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	40
Dipnot 22 - Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar	52
Dipnot 23 - Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	53
Dipnot 24 - Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	53
Ek-1: Portföy Uyum Tablosu	54

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları ***Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolardaki Gösterimi ve Açıklanan Önemli Bilgiler***	**Denetimde konunun nasıl ele alındığı**
Dipnot 2 Muhasebe politikalarında açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 1.680.260.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 7 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından belirlenen gayrimenkul değerleme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 7'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin gözlem ve tetkiki bulunmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ve önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	**Denetimde konunun nasıl ele alındığı**
31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 163.150.284 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş ve inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 6'da açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-satılacak ve satılmak için üretilen konut stokları ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca denetim prosedürlerinin kapsamında aşağıdaki konulara değinilmiştir: -Cari dönem içerisinde stoklara eklenen satın alma ve diğer maliyetlerin fatura gibi belgelerle karşılaştırılması -Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi
Kilit denetim konuları ***Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması***	**Denetimde konunun nasıl ele alındığı**
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya 31 Aralık 2023 tarihinde başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 2024 dönemine ait finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Tüketici Fiyat Endeksini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında,	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; -Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. -Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. -TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. -Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili

açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüten ve sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Fevzi MUTLU 'dur.

Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Mehmet Fevzi MUTLU

Sorumlu Denetçi, YMM

17/03/2025

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

	Notlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **31.12.2024**	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **31.12.2023**
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	*3*	11.864.574	3.188.721
Ticari Alacaklar	*4*	255.750	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*255.750*	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Stoklar	*6*	163.150.284	111.892.337
Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	116.404	1.094.969
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		*116.404*	*1.094.969*
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	*19*	1.146.290	-
Diğer Dönen Varlıklar	*8*	32.378.334	41.325.835
Toplam Dönen Varlıklar		**208.911.636**	**157.501.862**
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	*7*	1.680.260.000	1.309.647.860
Maddi Duran Varlıklar	*10*	2.065.000	-
Toplam Duran Varlıklar		**1.682.325.000**	**1.309.647.860**
Toplam Varlıklar		**1.891.236.636**	**1.467.149.722**

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

	Notlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **31.12.2024**	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **31.12.2023**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	*4*	2.304	70.936.248
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*2.304*	*16.165*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	*70.920.083*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	*12*	196.042	-
Diğer Borçlar	*5*	308	1.157.541
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		*308*	*1.157.541*
Ertelenmiş Gelirler	*9*	96.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*96.000*	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	*19*	-	257.136
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	*8*	41.254	1.226
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**335.908**	**72.352.151**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	5	430.000	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*430.000*	-
UzunVadeli Karşılıklar	*11*	55.589	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*55.589*	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	316.704.415	220.708.001
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**317.190.004**	**220.708.001**
Toplam Yükümlülükler		**317.525.912**	**293.060.152**
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	*13*	500.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		213.039.180	142.421.948
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (	*12*	12.464	-
Kâr Yedekleri	*13*	649.757	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	*13*	731.017.865	728.813.690
Net Dönem Karı veya Zararı	*13*	128.991.459	2.853.932
Toplam Özkaynaklar		**1.573.710.725**	**1.174.089.570**
Toplam Kaynaklar		**1.891.236.636**	**1.467.149.722**

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Notlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **01.01.2024 31.12.2024**	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **01.01.2023 31.12.2023**
Hasılat	*14*	31.370.614	252.663
Satışların Maliyeti(-)	*14*	(9.184.334)	-
Brüt Kar/(Zarar)	*14*	**22.186.280**	**252.663**
Genel Yönetim Giderleri(-)	*15*	(8.548.070)	(326.732)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri(-)	*15*	(2.668.270)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	*17*	416.964.808	2.350.514
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	*17*	(174.136.960)	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	*17*	**253.797.788**	**2.276.445**
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		**253.797.788**	**2.276.445**
Finansman Giderleri(-)	*18*	-	(217.761)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(28.815.256)	(1.732.942)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		**224.982.532**	**325.742**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		**(95.991.073)**	**2.528.190**
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	*19*	-	(257.135)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	*19*	(95.991.073)	2.785.325
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		**128.991.459**	**2.853.932**
Dönem Karı/Zararı)		**128.991.459**	**2.853.932**
Pay Başına Kazanç		**0,2580**	**0,010**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılamayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		17.805	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılamayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(5.342)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	*11*	12.464	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	*12*	129.003.923	2.853.932

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar Yedekleri	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Öz kaynaklar
01.01.2023		**226.143.940**	**100.359.902**	**-**	**-**	**217.643.822**	**-**	**544.147.664**
Sermaye Artırımı	*13*	73.856.060	42.062.046	-	-	-	-	**115.918.106**
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	*13*	-	-	-	-	511.169.868	-	**511.169.868**
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	*13*	-	-	-	-	-	2.853.932	2.853.932
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	*2.853.932*	*2.853.932*
31.12.2023		**300.000.000**	**142.421.948**	**-**	**-**	**728.813.690**	**2.853.932**	**1.174.089.570**
01.01.2024		**300.000.000**	**142.421.948**	-	-	**728.813.690**	**2.853.932**	**1.174.089.570**
Transferler	*13*	-	-	-	649.757	2.204.175	(2.853.932)	-
Sermaye Artırımı	*13*	200.000.000	70.617.232	-	-	-	-	**270.617.232**
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	*12*	-	-	12.464	-	-	128.991.459	**129.003.923**
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	*128.991.459*	128.991.459
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	*12.464*	-	-	-	12.464
31.12.2024		**500.000.000**	**213.039.180**	**12.464**	**649.757**	**731.017.865**	**128.991.459**	**1.573.710.725**

(*) Şirket 31 Aralık 2023 tarihinde TMS 40 uyarınca ilk kez yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı ve gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirmeyi seçmesi sebebiyle gerçeğe uygun değer farkları ve vergi etkisi 2023 yılında geçmiş yıl kar zararı ile ilişkilendirilmiştir. Diğer yandan 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtması koşuluyla istisna tanındığı, bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiş olup Şirket tarafından kâr dağıtımı uygulamasının cari raporlama döneminde gerçekleşmemiş olması dolayısıyla 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren kurumlar vergisi %30 olarak uygulanmıştır.

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

	Notlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **01.01.2024 31.12.2024**	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* **01.01.2023 31.12.2023**
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(77.208.416)**	**62.625.852**
Dönem Karı (Zararı)		128.991.459	2.853.932
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		128.991.459	2.853.932
Durdurulan Faalyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**(145.260.554)**	**6.858.736**
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	173.247.653	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	18	(55.589)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		713.500	(812.382)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	(416.209.758)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	95.991.073	(2.528.190)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(572.914)	(1.320.371)
Parasal Kazanç / Kayıp		1.625.481	11.519.679
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(63.467.511)**	**52.913.184**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4	(255.750)	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	1.452.053	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4	(71.964.086)	71.966.390
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.771.544)	2.203.848
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		978.565	(1.094.969)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	96.000	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	196.042	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.801.210	(20.162.085)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(79.736.606)**	**62.625.852**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		2.528.190	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(182.425.035)**	**(203.663.512)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(2.065.000)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	5.868.998	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(186.229.033)	(203.663.512)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**270.617.232**	**115.700.345**
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		270.617.232	115.918.106
Ödenen Faiz	18	-	(217.761)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		**(2.307.928)**	**(11.244.387)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**8.675.853**	**(36.581.702)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**8.675.853**	**(36.581.702)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**3.188.721**	**39.770.423**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**11.864.574**	**3.188.721**

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Dipnot 1 - Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 29.11.2023 yılında kurulmuştur. Şirketin kayıtlı adresi Beytepe Mahallesi, 5314.Cadde, No:4A/114'dir. Şirket'in faaliyet konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'tür (2023:-).

Dipnot 2- Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bununla birlikte, Şirket TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını yasal kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir. Finansal tablolar KGK tarafından 7 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "Türkiye Finansal Raporlama Standartları Taksonomisinde Yapılan Değişikliklerin Yayımlanması" duyurusu ile Finansal Tablo örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 17 Mart 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

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

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltme katsayısı
2004	113,86	13,86	21,8879
2005	122,65	7,72	21,8879
2006	134,49	9,65	19,9610
2007	145,77	8,39	18,4163
2008	160,44	10,06	16,7324
2009	170,91	6,53	15,7074
2010	181,85	6,40	14,7624
2011	200,85	10,45	13,3659
2012	213,23	6,16	12,5899
2013	229,01	7,40	11,7224
2014	247,72	8,17	10,8370
2015	269,54	8,81	9,9597
2016	292,54	8,53	9,1767
2017	327,41	11,92	8,1994
2018	393,88	20,30	6,8157
2019	440,50	11,84	6,0943
2020	504,81	14,60	5,3179
2021	686,95	36,08	3,9079
2022	1128,45	64,27	2,3790
2023	1859,38	64,77	1,4438
2024	2684,55	44,37	1,0000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur. TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır.

Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir.

Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir. Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

2.1.2. İşletmenin Sürekliliği

İşletme, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, İşletmenin cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

İşletmenin fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL"). Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan bu kur farkı geliri veya gideri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	*Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*
TFRS 16 (Değişiklikler)	*Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü*
TMS 1 (Değişiklikler)	*Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları*
TSRS 1	*Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gerekliliklerin*
TSRS 2	*İklimle İlgili Açıklamalar*

TMS 1 (Değişiklikler) ***Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması***

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) ***Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü***

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gerekliliklerini karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) ***Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler***

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ***Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları***

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gerekliliklerı hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TSRS 1 ***Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler***

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

TSRS 2 ***İklimle İlgili Açıklamalar***

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

b) <u>Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar</u>

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 17 (Değişiklikler)	*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*
TMS 21 (Değişiklikler)	*Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

TFRS 17 ***Sigorta Sözleşmeleri***

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

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17 (Değişiklikler) ***Sigorta Sözleşmeleri*** **ile** ***TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler***

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 (Değişiklikler) ***Takas Edilebilirliğin Bulunmaması***

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

2.3 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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 dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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,

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar (Devamı)

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 planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının 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.

Bu 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 tarafları ve ilişkili tarafların yerleşik bulunduğu ülkeler aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir. Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleriyle birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket Yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Şirket Yönetimi'nin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri raporlama tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in raporlama tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün 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. 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 akımlarını 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 akımı 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 finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arsa ve araziler amortismana dahil değildir ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

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

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

Sabit kıymetlerin herhangi bir bölümünün değiştirilmesinden kaynaklanan bakım ve onarım giderleri, varlığın ekonomik faydası arttırılırsa aktifleştirilebilir. Diğer tüm giderler, gerçekleştiklerinde gelir tablosuna gider hesaplarına kaydedilir.

Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde 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. Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. 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 veya 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.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Arttırılan defter değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar tablosu içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerleme artışı olarak dikkate alınır.

Kiralamalar

Şirket- kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınını elde etme hakkının olması,
d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlığı

a) Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:
b) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
c) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
d) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralamalar (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlığı (Devamı)

e) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Alternatif borçlanma oranı, Şirket şirketlerinin kontrat tarihlerindeki borçlanma oranları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülüğü (Devamı)

Şirket'in kira yükümlülüğünü oluşturan kontratların süresi 1 ile 3 yıl arasında değişmektedir.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dahil ederek belirlemektedir.

Şirket'in, makul derecede kesin olmadığı için kiralama yükümlülüğüne dahil edilmeyen uzatma ve erken sonlandırma opsiyonu içeren önemli seviyede kira kontratı bulunmamaktadır. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir. Şirket'in değişken kira ödemesi olan varlık ya da yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket- kiralayan olarak

Şirket'in kiralayan olarak önemli bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Şirket'in 2024 yılı içerisinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31 Aralık 2023 Bulunmamaktadır). Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolardaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, yürürlükte olan veya raporlama tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, karşılık hesaplanmaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranının vergi öncesi oran olması ve gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riskleri içermemesi gerekmektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir / (gider) olarak muhasebeleştirilmektedir.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kullanılmamış izin hakları

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para işlem ve bakiyeler

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir.

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

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

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda yani mal veya hizmetlerin kontrolü müşteriye geçtiğinde müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir.

b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir.

c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir.

d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir.

e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetlerin devrine ilişkin satış hasılatını, mal veya hizmetlerin kontrolü müşteriye geçtiğinde muhasebeleştirir. Muhasebeleştirilen hasılatın tutarı, Şirket'in bu mal veya hizmetler karşılığında almaya hak kazandığı veya almayı beklediği bedeli yansıtır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılat, kontrolün müşteriye devredildiği bireysel satışlar üzerinden muhasebeleştirilir. Çoğu durumda, kontrol geçişleri yapılır ve hasılat, taşınacağı gemiye veya vasıtaya ürün yüklendikten sonra, varış limanına veya müşterinin tesislerine teslim edildiğinde muhasebeleştirilir. Aşağıdaki beş kontrol kriterine dayanarak muhakeme yapılmasının gerekli olduğu durumlar olabilir.

- Müşteri, mülkiyetten kaynaklanan önemli risk ve faydalara sahiptir ve mal veya hizmetin kullanımını yönetme ve kalan faydaların neredeyse tamamını elde etme olanağına sahiptir.
- Müşterinin satış sözleşmesinin şartlarına uygun olarak ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. İhracat ve ithalat için kullanılan taşıma şekillerini kategorilere ayıran 'Incoterms' kapsamında Masraflar, Sigorta ve Navlun Dahil Teslim ("CIF") / Taşıma Ücreti Ödenmiş Olarak Teslim ("CPT") / Masraflar ve Navlun Dahil Teslim ("CFR") şeklindeki gönderiler için bu genellikle ürünün gemiye veya vasıtaya yüklendiği zamandır ve ödeme yükümlülüğü o anda gerçekleşir. Bu hem ürün hem de sunulan kargo hizmeti için geçerlidir.
- Müşteri varlığı kabul etmiştir. Ürün spesifikasyonunun satış sözleşmesinde belirtilen şartlara uymaması durumunda satış hasılatında düzeltme yapılmasını gerektiren durumlar söz konusu olabilir ancak bu durum kontrolün geçişini etkilememektedir. Test ve spesifikasyon ayarlamaları tarihsel olarak önemsiz olmuştur.
- Müşteri, varlığın yasal mülkiyetine sahiptir. Ancak Şirket genellikle, yalnızca kredi riskini azaltmak amacıyla ödeme alınana kadar yasal mülkiyeti elinde tutabilir.
- Müşteri, varlığın fiziksel mülkiyetine sahiptir. Bu gösterge, transit halindeki mallar için de geçerli olabileceği gibi, müşterinin fiziki zilyetliği almadan önce bir varlığın kontrolünü ele geçirebileceği durumlarda daha az önemli olabilir.

Netleştirme

Tutar ve nitelik açısından önemli tüm kalemler benzer karakterde olsalar dahi finansal tablolarda ayrı ayrı gösterilmektedir. Önemli olmayan tutarlar ise benzer içerik ve fonksiyondaki diğer kalemlerle birlikte gruplanarak gösterilmiştir. İşlemler ve olayların nitelikleri netleştirme gerektirdiğinde bu işlem ve olayların net değeri üzerinden gösterilmesi veya varlıkların ilgili değer düşüklüğünün indirilmesinden sonra kaydedilmesi netleştirmeme kuralına aykırı bir durum oluşturmamaktadır.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu (Devamı)

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Sermaye ve temettü

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettü, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilerek kaydedilir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar ise önemli olmaları durumunda finansal tablolara ait dipnotlarda açıklanır.

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi duran varlıklarının tahmini faydalı ömrünü her raporlama dönemi sonunda gözden geçirir. Şirket, maddi duran varlıkların kullanım amacını, belirli türdeki mal ve tesislerle ilgili teknolojideki ilerlemenin yanı sıra, faydalı ömürleri ve varlıkları uzatmak veya kısaltmak veya varlıklarla ilgili amortismanlar için yönetim gerektirebilecek diğer faktörleri dikkate alır. 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 tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebe Tahminleri

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

- *Not 7 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*
- *Not 6 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü*
- *Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Dipnot 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Banka	11.864.574	3.188.721
Vadesiz Mevduat	*11.864.574*	*3.188.721*
-TL	*1.770.812*	*183.459*
- Avro	*451.826*	*3.005.262*
- Dolar	*9.641.936*	-
Toplam	**11.864.574**	**3.188.721**

Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ticari alacaklar	255.750	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*255.750*	-
Toplam	**255.750**	**-**

Dipnot 4 Ticari Alacak ve Borçlar (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ticari Borçlar	-	70.936.248
İlişkili Taraflara Borçlar	-	*70.920.083*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	*16.165*
Diğer Ticari Borçlar	2.304	-
Toplam	**2.304**	**70.936.248**

Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	**31.12.2024**	**31.12.2023**
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	308	1.157.541
Toplam	**308**	**1.157.541**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Alınan Depozito ve Teminatlar (*)	430.000	-
Toplam	**430.000**	**-**

*Alınan depozito ve teminatlar; Şirket'in kiraya verdiği gayrimenkullerin kiralanması karşılığında alınan depozito ve teminatları içermektedir.

Dipnot 6 - Stoklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait stoklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Proje Halinde Olan ve Satılması Amaçlanan Binalar	179.612.153	111.892.337
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(16.461.869)	-
Toplam	**163.150.284**	**111.892.337**

Dipnot 6 – Stoklar (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ayrılan karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(16.461.869)	-
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	**(16.461.869)**	**-**

Şirketin stokları, İlerleyen dönemlerde satılması amaçlanan binalardan oluşmaktadır. Stoklar, TMS 2 Stoklar uyarınca maliyet bedeli ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile ölçülmektedir. Stokların maliyetinin içerisinde faiz ve diğer giderler bulunmamaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından tespit edilmiştir. İlgili binaların 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam 179.612.153 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 246.875.000 TL olarak tespit edilmiştir. Şirket diğer yandan, dönem içerisinde net gerçekleşebilir değeri 52.700.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı varlıklarını stoklara transfer etmiş olup ilgili varlıkların maliyet değeri 69.171.869 TL olarak tespit edilmiştir. Bu işlem dolayısıyla 16.461.869 TL değer düşüklüğü finansal tablolara yansıtılmıştır.

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar (*)	Binalar	Toplam
01.01.2024 Bakiye	**289.931.784**	**1.019.716.076**	**1.309.647.860**
Girişler	142.317.806	43.911.227	**186.229.033**
Transferler	-	(69.171.869)	**(69.171.869)**
Değer artışı (*)	253.087.542	163.122.216	**416.209.758**
Çıkışlar	-	(5.868.998)	**(5.868.998)**
Değer Düşüklüğü	(59.707.132)	(97.078.652)	**(156.785.784)**
31.12.2024 Bakiye	**625.630.000**	**1.054.630.000**	**1.680.260.000**

31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar (*)	Binalar	Toplam
29.11.2023 Bakiye	**35.892.489**	**335.428.666**	**371.321.155**
Girişler	97.649.414	106.014.098	**203.663.512**
Transferler	-	-	**-**
Değer artışı (*)	156.389.881	578.273.312	**734.663.193**
Çıkışlar	-	-	**-**
31.12.2023 Bakiye	**289.931.784**	**1.019.716.076**	**1.309.647.860**

(*) Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalardan oluşmaktadır.

(**) Gerçeğe uygun değer artışının detaylarına ilişkin bilgiler Dipnot- 21'dedir.

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2024

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Lodumu Beytepe	Bina	2024 SPM-Oğuzata 208	31 Aralık 2024	338.635.000
Küçükçekmece İkitelli	Bina	2024 SPM-Oğuzata 209	31 Aralık 2024	212.685.000
Yenimahalle	Bina	2024 SPM-Oğuzata 220	31 Aralık 2024	497.310.000
Esenyurt Çınar	Bina	2024 SPM-Oğuzata 210	31 Aralık 2024	6.000.000
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 216-18	31 Aralık 2024	166.300.000
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 219	31 Aralık 2024	34.500.000
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 211-12-13-17	31 Aralık 2024	279.525.000
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 215	31 Aralık 2024	69.180.000
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 214	31 Aralık 2024	76.125.000
Toplam				**1.680.260.000**

31 Aralık 2023

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Lodumu Beytepe	Bina	2023 SPK 271	31 Aralık 2023	341.968.339
Küçükçekmece İkitelli	Bina	2023 SPK 272	31 Aralık 2023	366.880.896
Esenyurt Çınar	Bina	2023 SPK 273	31 Aralık 2023	7.218.939
Yenimahalle	Bina	2023 SPK 289	31 Aralık 2023	303.647.902
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2023 SPK 277	31 Aralık 2023	89.938.760
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	2023 SPK 274-275-276	31 Aralık 2023	34.130.691
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2023 SPK 279	31 Aralık 2023	89.031.168
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2023 SPK 278	31 Aralık 2023	76.831.165
Toplam				**1.309.647.860**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tümü, Sermaye Piyasası Kurulunca yetki belgesi verilmiş değerleme şirketi LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından arsa ve binaların değerinin tespitinde temel olarak varlık kalemi bazında Değerlemeci'nin takdirine göre; "Maliyet yaklaşımı", "Pazar yaklaşımı" ve "Gelir yaklaşımı" yöntemlerinin tamamı ya da bazıları kullanılmıştır. Söz konusu yukarıda belirtilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışını gösterir 416.209.758 TL kâr veya zararla ilişkilendirilerek finansal tablolara yansıtılmıştır.

Dipnot 8 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	32.378.334	41.325.835
Toplam	**32.378.334**	**41.325.835**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	41.253	1.226
Toplam	**41.253**	**1.226**

Dipnot 9 - Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	-	1.094.969
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	-	-
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	-	*1.094.969*
Gelecek aylara ait giderler	116.404	-
Toplam	**116.404**	**1.094.969**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait gelirler	96.000	-
Toplam	**96.000**	**-**

Dipnot 10 - Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	**Yapılmakta olan yatırımlar**	**Toplam**
01.01.2024 Bakiye	-	-
Girişler	2.065.000	**2.065.000**
Transferler	-	-
Değer artışı	-	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2024 Bakiye	**2.065.000**	**2.065.000**

Dipnot 11 - Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

İşletme tarafından 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine verilen TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı *	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamında 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 lehine vermiş olduğu TRİ'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	**-**	**-**

*Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2024 ve 2023 yıllarına ait verilen TRİK'leri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	55.589	-
Toplam	**55.589**	-

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılıkları	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	55.589	-
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	17.805	-
Aktüeryal Kayıp Vergi Etkisi	(5.342)	-
Parasal Kayıp	(12.463)	-
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	**55.589**	-

Dipnot 12 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Personel ücret borçları	132.700	-
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	63.342	-
Toplam	**196.042**	**-**

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır.

Dipnot 13 - Özkaynaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait özkaynak payları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş.	80%	400.000.000	100%	300.000.000
Bedri Yaşar	10%	50.000.000	0%	-
Muhammed Hüseyin Yaşar	10%	50.000.000	0%	-
Toplam	**100%**	**500.000.000**	**100%**	**300.000.000**

Şirket 09.01.2024 tarihinde 200.000.000 TL sermaye artırımına gitmiş olup sermaye nakden ödenmiştir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

Kâr Yedekleri	31.12.2024	31.12.2023
Yasal Yedekler	32.488	-
Statü Yedekleri	83.386	-
Diğer Yedekler	533.883	-
Toplam	**649.757**	**-**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait sermaye ve sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

Sermaye ve Sermaye Düzeltme Farkları	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı Nominal Sermaye	300.000.000	226.143.940
Dönem Başı Sermaye Düzeltme Farkları	142.421.948	100.359.902
Sermaye Düzeltme Farkları Artışı	70.617.232	42.062.046
Sermaye Artışı	200.000.000	73.856.060
Dönem sonu	**713.039.180**	**442.421.948**

Dipnot 13 - Özkaynaklar (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait geçmiş yıl kârları veya zararları aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı	**728.813.690**	**217.643.822**
Net Dönem Karından/(Zararından) Transfer	2.853.932	-
Diğer Düzeltmeler (*)	-	511.169.868
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Transfer	(649.757)	-
Dönem sonu	**731.017.865**	**728.813.690**

(*) Şirket 31 Aralık 2023 tarihinde TMS 40 uyarınca ilk kez yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı ve gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirmeyi seçmesi sebebiyle gerçeğe uygun değer farkları ve vergi etkisi 2023 yılında geçmiş yıl kar zararı ile ilişkilendirilmiştir.
Diğer yandan 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtması koşuluyla istisna tanındığı, bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiş olup Şirket tarafından kâr dağıtımı uygulamasının cari raporlama döneminde gerçekleşmemiş olması dolayısıyla 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren kurumlar vergisi %30 olarak uygulanmıştır.

Dipnot 14 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Yurtiçi Satışlar	30.842.982	252.663
Diğer Satışlar	527.632	-
Brüt Satışlar	**31.370.614**	**252.663**
Satış İndirimleri (-)	-	-
Net Satışlar	**31.370.614**	**252.663**
Satışların Maliyeti (-)	(9.184.334)	-
Toplam	**(9.184.334)**	-
BRÜT KAR/(ZARAR)	**22.186.280**	**252.663**

Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(2.668.270)	-
Genel Yönetim Giderleri	(8.548.070)	(326.732)
Toplam	**(11.216.340)**	**(326.732)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait pazarlama satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Vergi Resim Harç	(431.272)	-
Aidat Giderleri	(1.877.346)	-
Diğer Giderler	(359.652)	-
Toplam	**(2.668.270)**	**-**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Personel Giderleri	(2.524.899)	-
Kıdem Tazminatı Gideri	(73.394)	-
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(898.883)	(3.898)
Seyahat Giderleri	-	(12.356)
Kiralama Gideri	(1.075.379)	(288.758)
Sigortalama Gideri	(811.544)	-
Vergi Resim Harç	(1.535.432)	(8.066)
Banka ve Komisyon Giderleri	(34.169)	-
Aidat Giderleri	(1.556.801)	(11.403)
Noter Tescil İlan Giderleri	(36.721)	-
Diğer Giderler	(848)	(2.251)
Toplam	**(8.548.070)**	**(326.732)**

Dipnot 16 - Niteliklerine Göre Giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Genel Yönetim Giderleri	(2.524.899)	-
Toplam	**(2.524.899)**	**-**

Dipnot 17 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelir ve kârlar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	416.209.758	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	1.030.143
Kur Farkı Gelirleri	748.720	1.320.371
Diğer Gelirler ve Karlar	6.330	-
Toplam	**416.964.808**	**2.350.514**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelir ve zararlar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gider ve Zararlar	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Stok Değer Düşüklükleri	(16.461.869)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kaybı (*)	(156.785.784)	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	(713.500)	-
Kur Farkı Giderleri	(175.806)	-
Toplam	**(174.136.960)**	**-**

(*)31 Aralık 2024 tarihinde Şirket'in değer düşüklüğüne uğrayan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin kayıplardan oluşmaktadır.

Dipnot 18 - Finansman Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler

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

Finansman Giderleri	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2023 31.12.2023**
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	-	(217.761)
Toplam	**-**	**(217.761)**

Dipnot 19 - Gelir Vergileri

Kurumlar vergisi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama dönemi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştu. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtması koşuluyla istisna tanınmış ve bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiştir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. Vergilendirmeye baz mali zararın gelecek yıl karlarına mahsubu Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar beş yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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

Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)

Ertelenmiş vergi (Devamı)

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi merci tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir. TMS 12 Gelir Vergilerinin (TMS 12) ilgili hükümleri uyarınca cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlıkları veya borçları; raporlama dönemi sonu itibariyle yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak ölçülmektedir. Dolayısıyla cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi tutarlarının ölçümü için kurumlar vergisinin hesaplanmasında mevzuat uyarınca hangi oranın kullanılacağının değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirmenin yapılması açısından; ilgide kayıtlı yazınızda belirtildiği üzere, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklik ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarına KVK madde 5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Söz konusu kâr dağıtım şartının yerine getirilmesi halinde GYO'lar kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmekte ve bu şirketlerin taşınmazlardan elde etmiş oldukları kazanç üzerinden KVK madde 32/C uyarınca asgari %10 kurumlar vergisi ödemeleri gerekmektedir. Kâr dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Söz konusu Kanun değişikliğiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının belirtilen istisnadan faydalanarak %10 vergi oranına tabi olabilmesi için yerine getirmeleri gereken temel şartın taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini kâr payı olarak dağıtmaları olduğu görülmektedir. Söz konusu şartın yerine getirilememesi durumunda ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat uyarınca kazançları üzerinden %30 vergi oranı uygulanarak vergiye tabi olacaktır. Bununla birlikte Türk Ticaret Kanunu'nun 408'inci maddesi gereğince kâr paylarının belirlenmesine ve dağıtılmasına karar verilmesi genel kurulun yetkisinde olup bu yetki devredilemez niteliktedir. Dolayısıyla her ne kadar şirketlerin geçmiş yıllardaki kâr payı dağıtım politikaları mevzuatta belirtilen istisna şartının yerine getirilmesini sağlayacak şekilde gerçekleşmiş olsa da cari dönem kazancının ne şekilde dağıtıma konu edileceği kararının yönetimin uhdesinde olduğu değerlendirmesi yapılamamaktadır.

Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)

Ertelenmiş vergi (Devamı)

Ayrıca şirketin yeterli likiditeye sahip olmasının da kâr dağıtımı kararını etkileyeceği açıktır. Bu nedenle raporlama dönemi sonu itibarıyla döneme ilişkin kazancın kâr payı olarak dağıtılması kararının şirket yönetiminin kontrolünde bulunmadığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte TMS 12'nin kâr payı dağıtımına bağlı olarak farklı vergi oranlarının ortaya çıktığı durumları ele alan 52A paragrafında: *"Bazı yasal durumlarda işletmenin birikmiş kârının tamamının veya bir kısmının ortaklarına temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı daha yüksek veya daha düşük olabilir. Bazı diğer yasal durumlarda da, işletmenin net kârının veya birikmiş kârının tamamının veya bir kısmının ortaklarına temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancı üzerinden ödenen vergiler geri alınabilir veya ilave ödenecek vergiler ortaya çıkabilir. Bu gibi durumlarda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış kârlar için geçerli olan vergi oranı kullanılır."* hükmü yer almaktadır.

Şirket kazançlarına ilişkin istisna şartını yerine getirecek şekilde kâr dağıtımı yapılmasını sağlayacak bir belirlilik ve zorunluluk cari raporlama döneminde mevcut olmadığı için, TMS 12'nin 52A paragrafında belirtilen hükümden de anlaşıldığı üzere; ilgili döneme ilişkin ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında %30 kurumlar vergisi oranının kullanılmıştır. Takip eden dönemlerde genel kurul kararı ile istisna şartının sağlanarak %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/gideri kalemi altında raporlanacaktır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	257.136
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	(1.146.290)	-
Toplam	**(1.146.290)**	**257.136**

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ertelenen vergi yükümlülükleri	316.704.415	220.708.001
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	**316.704.415**	**220.708.001**

	31.12.2024		**31.12.2023**	
Gelir Tablosu ile İlişkilendirilen Ertelenen Vergi	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi Yükümlülüğü**	**Toplam Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi Yükümlülüğü**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	978.787.784	293.636.335	734.663.194	220.398.958
Stoklar	76.875.796	23.062.739	-	
Vade farkı giderleri	-	-	1.030.143	309.043
Aktüeryal Kayıp Kazanç Fonlar	17.805	5.342	-	-
Net ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülüğü)	**-**	**316.704.415**	**-**	**220.708.001**

Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadede ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	70.920.083
Toplam	**-**	**70.920.083**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	308	1.157.541
Toplam	**308**	**1.157.541**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait uzun vadeli ilişkili taraflara yapılan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Yapılan İşlemler	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	527.632	-
Toplam	527.632	-

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve İşletme'nin sermaye yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Risk yönetim çerçevesi (Devamı)

Şirket'in risk yönetim politikaları, karşılaşılacak riskleri saptamak ve analiz etmek, uygun risk limitlerini belirlemek ve kontrollerini kurmak ile riskleri ve risklerin limitlere bağlılığını gözlemlemek amacıyla belirlenmiştir. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri Şirket'in faaliyetlerindeki ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket, eğitimler, yönetim standartları ve prosedürleri vasıtasıyla tüm çalışanların rol ve sorumluluklarını anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şirket yönetimi Şirket'in risk yönetimi politika ve prosedürlerine uygunluğu açısından denetler ve Şirket'in karşılaştığı risklere bağlı olarak risk yönetimi çerçevesinin yerine getirilmesi esnasında destek vermektedir.

Kredi riski

Kredi riski bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri. Talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir.

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Piyasa riski (Devamı)

Piyasa riski yönetimi piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket sürekli olarak altı aylık satış ve satın alma tahminlerine göre, kur riskine maruz kalan tutarı finansal riskten koruyucu önlemler almamaktadır. Şirket aynı zamanda yabancı para cinsinden ticari alacak ve borçlarını finansal riskten korumamaktadır.

Alınan kredilerin faizleri kredinin alındığı kur üzerindendir. Alınan krediler başlıca TL, ABD Doları ve Auro olmak üzere, genellikle şirketin operasyonları sonucunda yaratılan nakit akışlar ile eşleşen kurlardan olmaktadır. Bu durum türev işlemlere gerek duymadan ekonomik olarak finansal riskten korunma sağlamaktadır ve finansal riskten koruma muhasebesi uygulanmamaktadır.

Şirket'in yapancı para cinsinden diğer parasal varlık ve yükümlülüklere ilişkin politikası, kısa vadeli dengesizliklerin çözümü için spot döviz kuru üzerinden alım veya satım yaparak net risk tutarını kabul edilebilir seviyelerde tutmaktır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip olması ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlar ile Şirket'in itibarına zarar verebilecek durumlardan kaçınmak diğer yandan da girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Operasyonel risk (Devamı)

- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak, işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi aşağıdaki gibidir:

Kredi Riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer (*)
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-	-	-
(A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat.vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	255.750	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	11.864.574	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi geçmemiş	255.750	-
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1 yıldan fazla geçmiş	-	-

Kredi Riski (Devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer(*)
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-	-	-
(A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	3.188.721	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Alacaklar	
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi geçmemiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1 yıldan fazla geçmiş	-	-

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024						
Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1 yıldan uzun (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama	-	-	-	-	-	-
Ticari ve diğer borçlar	430.000	430.000	-	-	430.000	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	196.042	196.042	196.042	-	-	-
Toplam Yükümlülük	**626.042**	**626.042**	**196.042**	**-**	**430.000**	**-**

31 Aralık 2023						
Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1 yıldan uzun (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama	-	-	-	-	-	-
Ticari ve diğer borçlar	72.093.789	72.093.789	72.093.789	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülük	**72.093.789**	**72093.789**	**72.093.789**	**-**	**-**	**-**

Piyasa Riski- *Kur riski*

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazlı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2024					
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	CHF	DKK	GBP
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
2. Parasal ve parasal olmayan finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	10.093.763	9.641.936	451.827	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	-	-	-	-	-	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6. Parasal ve parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	**10.093.763**	**9.641.936**	**451.827**	-	-	-
10. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12. Parasal ve parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	**10.093.763**	**9.641.936**	**451.827**	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23)	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazlı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2023					
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	CHF	DKK	GBP
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
2. Parasal ve parasal olmayan finansal varlıklar (kasa. banka hesapları dahil)	3.005.261	-	3.005.261	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	-	-	-	-	-	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6. Parasal ve parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	**3.005.261**	-	**3.005.261**	-	-	-
10. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12. Parasal ve parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	**3.005.261**	-	**3.005.261**	-	-	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (TFRS 7.B23)	-	-	-	-	-	-

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi (Devamı)

Kur riski (Devamı)

Duyarlılık analizi

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır.

Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2024				
	Kar/zarar		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.928.387	(1.928.387)	1.928.387	(1.928.387)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**1.928.387**	**(1.928.387)**	**1.928.387**	**(1.928.387)**
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	90.365	(90.365)	90.365	(90.365)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	**90.365**	**(90.365)**	**90.365**	**(90.365)**
Toplam (3+6)	**2.018.752**	**(2.018.752)**	**2.018.752**	**(2.018.752)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
2023				
	Kar/zarar		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	601.052	(601.052)	601.052	(601.052)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	**601.052**	**(601.052)**	**601.052**	**(601.052)**
Toplam (3+6)	**601.052**	**(601.052)**	**601.052**	**(601.052)**

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayesini net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket borç ve öz kaynak dengesinin maksimize edilmesi ve faaliyetlerine devam etmek amacıyla sermayesini en optimize şekilde yönetir. Şirketin sermaye yapısı, nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, kâr yedekleri ve öz sermaye olarak atfedilebilen kazançları kapsamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, finansal borçlardan nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesi suretiyle hesaplanan net borcun toplam ödenmiş sermayeye bölünmesiyle hesaplanan borç-öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Toplam Yükümlülükler (A)	317.525.912	293.060.152
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	(11.864.574)	(3.188.721)
Net Borç (A+B=C)	305.661.338	289.871.431
Toplam Özkaynak (D)	1.573.710.725	1.174.089.570
Toplam Sermaye (C+D)	1.879.372.062	1.463.961.001
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**16,26%**	**19,80%**

Gerçeğe uygun değer

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

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Gerçeğe uygun değer (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

31 Aralık 2024

Gerçeğe Uygun Değerle Tutulan Varlıklar	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.680.260.000	-

31 Aralık 2023

Gerçeğe Uygun Değerle Tutulan Varlıklar	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.309.647.860	-

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Dipnot 22 - Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**31 Aralık 2024**
Stoklar	54.202.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	417.491.868
Maddi Duran Varlıklar (*)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(67.840.652)
Ödenmiş Sermaye	(206.607.740)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (*)	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.773)
Diğer Yedekler (**)	(109.690)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(224.782.628)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(4.619.792)
Satışların Maliyeti	2.024.598
Genel Yönetim Giderleri	908.905
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	561.919
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (***)	(161.471)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (****)	122.208
Finansman Giderleri	-
Dönem Vergi Gideri	-
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Kalemleri	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (*)	-
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	**(28.815.256)**

* Dönem içi girişler 2024 Aralık'ta gerçekleşmiştir.
** Diğer yedekler statü yedekleri ile diğer yedeklerden oluşmaktadır.
*** Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışlarını içermektedir.
**** Esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüklerini içermektedir.

Dipnot 23 - Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete 'de yayımlanan kurul kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Şirkete Verilen Hizmetlere İlişkin Ücretler	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	1.100.000	866.270
Toplam	**1.100.000**	**866.270**

Dipnot 24 - Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket 2025 yılı içerisinde ana ortaklığı olan Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile 4 adet adi ortaklık sözleşmesi imzalamıştır. İmzalanan sözleşmelerin konusu aşağıdaki gibidir:

1- Ankara ili Çankaya ilçesi Lodumu Mahallesi 80211/7, 80194/1, 80217/1 ada parseller üzerinde inşa edilecek Luminoso Beytepe isimli ofis ve mağaza projesi için Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş. ve Arsa Sahibi arasında %50 Arsa Sahibi %50 Geliştirici payı olacak şekilde Ankara 12. Noterliğinde 11.07.2024 tarihinde 23257 yevmiye numarasıyla imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ni devir almak için anlaşılmıştır. Anlaşma neticesinde %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş'ye ait olacak şekilde bir adi ortaklık tesis edilmiştir.

2- Ankara ili Çankaya ilçesi Lodumu Mahallesi 80275/1 ada parsel üzerinde inşa edilmekte olan Semt Beytepe isimli Alışveriş Merkezi projesi için Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş. ve Arsa Sahibi arasında %47 Arsa Sahibi %53 Geliştirici payı olacak şekilde Ankara 12. Noterliğinde 28.11.2023 tarihinde 33067 yevmiye numarasıyla imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ni devir almak için anlaşmıştır. Anlaşma neticesinde %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş'ye ait olacak şekilde bir adi ortaklık tesis edilmiştir.

3- Ankara ili Gölbaşı ilçesi Kızılcaşar Mahallesi 122775/3 ada parsel üzerinde İncek 1923 isimli konut-ofis-mağaza karma projesi için %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş'ye ait olacak şekilde bir adi ortaklık tesis edilmiştir. Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı ve Arsa Sahibi arasında %45 Arsa Sahibi %55 Geliştirici Payı olacak şekilde Ankara 12. Noterliğinde 05.03.2025 tarihinde 14522 yevmiye numarasıyla Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. 16.783m2 parsel alanına ve 33.566m2 emsal alana sahip yapıya ilişkin; mimari proje hazırlama çalışmaları devam etmektedir.

4- Ankara ili Çankaya ilçesi Lodumu Mahallesi 28750/1 ada parsel üzerinde inşa edilecek Venti Villa isimli 20 adet villadan oluşan proje için Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş. ve Arsa Sahibi arasında %50 Arsa Sahibi %50 Geliştirici payı olacak şekilde Ankara 12. Noterliğinde 21.07.2023 tarihinde 22478 yevmiye numarasıyla imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ni devir almak için anlaşılmıştır. Anlaşma neticesinde %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş'ye ait olacak şekilde bir adi ortaklık tesis edilmiştir.

Ek-1: Portföy Uyum Tablosu

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli portföy uyum tablosu aşağıdaki gibidir:

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	10.093.762	3.005.262
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	1.843.410.284	1.421.540.197
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	
	Diğer Varlıklar		37.792.590	42.604.263
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	1.891.236.636	1.467.149.722
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	308	1.157.541
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.573.710.725	1.174.089.570
	Diğer Kaynaklar		317.525.604	291.902.611
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	1.891.236.636	1.467.149.722
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	10.093.762	3.005.262
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9.830.333	2.490.934

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31.12.2024	31.12.2023
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0%	0%
2	**(Değişik satır: RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a), (b)	(B+A1) /D	≥ %51	97%	97%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1) /D	≤ %49	0,53%	0,20%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1) /D	≤ %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J) /İ	≤ %500	0%	0,01%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1) /D	≤ %10	0,53%	0,22%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	0,52%	0,17%