

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski Unvan: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi)

**31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Özel Bağımsız Denetçi Raporu	1-7
Finansal Durum Tabloları	8-9
Kar veya Zarar Tablosu.....	10
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	11
Özkaynak Hareket Tablosu	12
Nakit Akış Tablosu.....	13-14
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar.....	15-89
Not 1 - Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	15-17
Not 2 – Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	18-43
Not 3 – Diğer İşletmelerdeki Paylar	44
Not 4 – İşletme Birleşmeleri.....	45
Not 5 – İlişkili Taraf Açıklamaları.....	45-47
Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri	48
Not 7 – Finansal Borçlar.....	48-49
Not 8 – Ticari Alacaklar ve Borçlar.....	49-50
Not 9 – Diğer Alacak ve Borçlar	50-51
Not 10 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	51
Not 11 – Stoklar.....	51
Not 12 – Diğer Varlıklar.....	52
Not 13 – Peşin Ödenmiş Giderler	53
Not 14 – Ertelenmiş Gelirler.....	54
Not 15 – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	54-56
Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları.....	57
Not 17 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar	57
Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	58-60
Not 19 – Maddi Duran Varlıklar.....	61
Not 20 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	62-64
Not 21 – Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	65
Not 22 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	66-68
Not 23 – Hasılat.....	69
Not 24 – Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri	69
Not 25 – Niteliklerine Göre Giderler	70
Not 26 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)	71
Not 27 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler)	72
Not 28 – Finansman Gelir / (Giderler).....	72-73
Not 29 – Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	73-76
Not 30 – Pay Başına Kazanç / (Zarar)	77
Not 31 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	77-85
Not 32 – Finansal Araçlar	86-87
Not 33 – Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar	88
Not 34 – Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	88-89
Not 35 – Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	89

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(Eski Unvan: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi)

Yönetim Kurulu ve Ortakları'na
İstanbul, Türkiye

A. Finansal Tabloların Özel Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Ana Ortaklık Şirket" ve/veya "Şirket") ve bağlı ortaklığının ("hep birlikte Grup") 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tabloları ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar tabloları, diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Dikkat Çekilen Hususlar

İlişikteki finansal tablolar için vermiş olduğumuz görüşü etkilememekle birlikte, aşağıdaki hususlara dikkatinizi çekmek isteriz;

- Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Ana Ortaklık Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale geçmiştir. İlişikteki 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunda raporlanan dönem vergi gideri, 01 Ocak - 29 Aralık 2023 tarihleri arasındaki faaliyet sonuçlarına ait kurumlar vergisi karşılığından oluşmaktadır. Ana Ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standartı uyarınca ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır. Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar / ertelenmiş vergisi yükümlülükleri oluştuğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince ilişikteki konsolide finansal tablolarda kurumlar / ertelenmiş vergisi karşılığı ayrılmaktadır.
- Ana Ortaklık Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde, Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'nin paylarının %100'ünü kurucu ortak olarak iktisap etmesinden dolayı, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar konsolide finansal tablolardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamasından dolayı, ilişikteki 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar ise konsolide olmayan finansal tablolardan oluşmaktadır.

4.Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlemesi 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, ilişikteki finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup ilgili gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam değeri 2,737,264,000 TL'dir (31 Aralık 2022: 2,065,253,875 TL - 31 Aralık 2021: 1,723,787,225 TL). 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişikteki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "maliyet yaklaşımı", "emsal karşılaştırma yaklaşımı" ve "doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlendirilmesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların boş kalma riski, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup'un yukarıda ifade edilen arsa ve binalarına ilişkin muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.c ve 18'de bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ile ilgili Grup'un atamış olduğu bağımsız değerlendirme şirketi tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen başka bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak yeniden değerlendirilmiş ve aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; -Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamalarının anlaşılması, -Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığının değerlendirilmesi, -Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi, -Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğunun test edilmesi, -Değerleme şirketi tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı, -Değerleme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 18'de açıklanan tutarlarla mutabakatının kontrol edilmesi ve dipnot açıklamalarının TMS / TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesine ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardını uygulamaya başlamıştır (Not 2). TMS 29, cari ve geçmiş dönem finansal tabloların, raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 finansal durum tablosu tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Grup, aynı zamanda, karşılaştırmalı bilgi olarak sunduğu 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal durum tabloları ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tabloları, diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim ve nakit akış tablolarını da TMS 29 çerçevesinde yeniden düzenlemiştir. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, Not 2'de açıklanmıştır. TMS 29'un, finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olması ve çeşitli yönetim tahminlerini içermesi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Grup'un yukarıda ifade edilen “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”'sına ilişkin muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.a'da bulunmaktadır.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması, kontrollerin incelenmesi ve değerlendirilmesi, -Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS / TFRS'ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, -Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak örneklem yöntemiyle test edilmesi, -Yönetimin kullandığı muhakemelerin uygunluğunun, geçerli uygulamalarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanmasının, enflasyon etkileri ve matematiksel doğruluk bakımından test edilmesi, -TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

Grup yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nca yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup’u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- i) Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- ii) Grup’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

iv) Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un 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 tablolaradaki 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Ana Ortaklık Şirket'in 01 Ocak - 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 hesap dönemlerinde defter tutma düzeninin TTK ile Ana Ortaklık Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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

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

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

Ömer Çekiç
Sorumlu Denetçi



11 Mart 2024
İstanbul, Türkiye

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1,545,078	12,956,693	70,925,182
Ticari Alacaklar	8	4,786,835	10,132,971	7,640,337
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4,786,835	10,132,971	7,640,337
Diğer Alacaklar	9	-	1,485,878	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	2,921	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	1,482,957	-
Stoklar	11	204,124,628	197,014,228	197,014,228
Peşin Ödenmiş Giderler	13	936,281	62,149	1,815,017
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	29	-	6,148	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	10,102,094	8,032,955	11,886,681
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		221,494,916	229,691,022	289,281,445
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	9	-	8,824	14,494
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	8,824	14,494
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	29,391,300	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	209,926	263,525	105,183
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	2,737,264,000	2,065,253,875	1,723,787,225
Maddi Duran Varlıklar	19	863,793	1,253,057	2,025,323
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	23,813	57,700	96,448
Peşin Ödenmiş Giderler	13	198,755,820	-	-
Diğer Duran Varlıklar	12	-	14,457,794	31,523,167
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2,966,508,652	2,081,294,775	1,757,551,840
TOPLAM VARLIKLAR		3,188,003,568	2,310,985,797	2,046,833,285

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide	Konsolide	Konsolide
		Özel	Olmayan	Olmayan
		Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot			
	Referansları	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	158,520,996	5,190,815	34,068,711
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	2,669,189	48,025,122	77,182,142
Ticari Borçlar	8	2,114,250	2,014,178	1,063,026
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2,114,250	2,014,178	1,063,026
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	214,279	119,266	161,055
Diğer Borçlar	9	44,363,046	34,422,040	679,700
- İlişkili taraflara diğer borçlar		41,585,311	34,404,767	393,532
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		2,777,735	17,273	286,168
Ertelenmiş Gelirler	14	17,660,066	41,207,481	44,732,357
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	54,270	-	94,226
Kısa Vadeli Karşılıklar		313,352	333,185	390,328
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	100,988	52,091	45,749
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	212,364	281,094	344,579
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		225,909,448	131,312,087	158,371,545
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	94,876	3,687,944	67,772,824
Uzun Vadeli Karşılıklar		132,287	73,083	87,635
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	132,287	73,083	87,635
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	-	388,250,012	288,926,642
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		227,163	392,011,039	356,787,101
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		226,136,611	523,323,126	515,158,646
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2,961,866,957	1,787,662,671	1,531,674,639
Ödenmiş Sermaye	22.1	145,000,000	145,000,000	145,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	413,826,460	413,826,460	413,826,460
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		1,885	6,011	(6,323)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1,885	6,011	(6,323)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	1,885	6,011	(6,323)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22.2	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	1,228,830,200	972,854,502	767,364,800
Net Dönem Karı / Zararı	30	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.5	-	-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2,961,866,957	1,787,662,671	1,531,674,639
TOPLAM KAYNAKLAR		3,188,003,568	2,310,985,797	2,046,833,285

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAR VEYA ZARAR TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide	Konsolide	Konsolide
		Özel	Olmayan	Olmayan
		Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		01.01.-	01.01.-	01.01.-
	Dipnot	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Referansları			
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	23	25,913,240	35,519,655	31,812,004
Satışların Maliyeti		-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		25,913,240	35,519,655	31,812,004
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(8,968,229)	(4,762,143)	(5,603,537)
Pazarlama Giderleri	25.2	(40,893)	(513,930)	(596,661)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	672,463,288	375,944,140	264,982,446
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(519,901)	(52,406,038)	(866,182)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		688,847,505	353,781,684	289,728,070
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	695,459	936,184	6,134,768
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27.2	-	-	(93,866)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların				
Karlarından/Zararlarından Paylar	15	29,342,300	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ				
FAALİYET KARI / (ZARARI)		718,885,264	354,717,868	295,768,972
Finansman Gelirleri	28.1	611,614	2,407,873	438,034
Finansman Giderleri (-)	28.2	(23,573,733)	(27,702,446)	(28,141,942)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net		90,278,752	26,110,920	24,166,924
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ				
ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		786,201,897	355,534,215	292,231,988
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		388,006,515	(99,558,517)	(86,742,286)
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	29	(243,497)	(238,232)	(103,505)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	29	388,250,012	(99,320,285)	(86,638,781)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	30	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	30	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
Pay Başına Kazanç	30	8.10	17,653.50	14,171.70

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2023	Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2022	Konsolide Olmayan Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2021
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(4,126)	12,334	(6,323)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(4,126)	15,419	(7,904)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	(3,085)	1,581
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	-	(3,085)	1,581
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		(4,126)	12,334	(6,323)
TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		1,174,204,286	255,988,032	205,483,379
Toplam Kapsamlı Gelirlerin / (Giderlerin) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	30	1,174,204,286	255,988,032	205,483,379

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler				Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
		Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	
01 Ocak 2021 tarihli bakiyeler			145,000,000	413,826,460	-	767,364,800	-	1,326,191,260	- 1,326,191,260
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)			-	-	(6,323)	-	205,489,702	205,483,379	- 205,483,379
- Dönem Karı (Zararı)	30		-	-	-	-	205,489,702	205,489,702	- 205,489,702
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4		-	-	(6,323)	-	-	(6,323)	- (6,323)
31 Aralık 2021 tarihli bakiyeler			145,000,000	413,826,460	(6,323)	767,364,800	205,489,702	1,531,674,639	- 1,531,674,639
Transfer	22.3		-	-	-	205,489,702	(205,489,702)	-	- -
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)			-	-	12,334	-	255,975,698	255,988,032	- 255,988,032
- Dönem Karı (Zararı)	30		-	-	-	-	255,975,698	255,975,698	- 255,975,698
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4		-	-	12,334	-	-	12,334	- 12,334
31 Aralık 2022 tarihli bakiyeler			145,000,000	413,826,460	6,011	972,854,502	255,975,698	1,787,662,671	- 1,787,662,671
Transfer	22.3		-	-	-	255,975,698	(255,975,698)	-	- -
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)			-	-	(4,126)	-	1,174,208,412	1,174,204,286	- 1,174,204,286
- Dönem Karı (Zararı)	30		-	-	-	-	1,174,208,412	1,174,208,412	- 1,174,208,412
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4		-	-	(4,126)	-	-	(4,126)	- (4,126)
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler			145,000,000	413,826,460	1,885	1,228,830,200	1,174,208,412	2,961,866,957	- 2,961,866,957

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide Özel	Konsolide Olmayan Özel	Konsolide Olmayan Özel
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	01.01.-	01.01.-	01.01.-
	Referansları	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(38,329,802)	135,693,829	173,683,556
Dönem Karı (Zararı)	30	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
- Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-	-
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler				
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 - 17 - 19	157,299	388,573	442,854
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(701,352,425)	(323,874,394)	(264,750,117)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	(672,010,125)	(323,874,394)	(264,750,117)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	15	(29,342,300)	-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		96,847	72,197	283,277
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	55,078	867	(23,056)
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	41,769	71,330	306,333
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	28	23,252,558	26,820,107	27,711,296
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		23,236,172	26,713,171	27,421,876
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		16,386	106,936	289,420
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Gideri	26.2	323,534	364,058	413,260
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(307,148)	(257,122)	(123,840)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29	(388,250,012)	99,320,285	86,638,781
Parasal Kazanç / (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		67,218,162	57,608,967	116,998,584
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler				
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	15	(49,000)	-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	5,653,284	(2,235,512)	(971,605)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		5,653,284	(2,235,512)	(971,605)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	910,597	(1,480,208)	37,976,208
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1,773	(2,921)	37,970,978
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		908,824	(1,477,287)	5,230
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	(7,110,400)	-	(13,817,448)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	(199,629,952)	1,752,868	2,880,197
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	3,553,596	(6,459,081)	(19,404,192)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(223,462)	587,094	(1,242,083)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		(223,462)	587,094	(1,242,083)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	143,910	(35,447)	(75,180)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	26,662,802	31,206,142	(2,577,348)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		23,951,779	34,259,376	(1,660,378)
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2,711,023	(3,053,234)	(916,970)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	(23,547,415)	(3,524,876)	1,727,963

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Konsolide	Konsolide	Konsolide
		Özel	Olmayan	Olmayan
		Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		01.01.-	01.01.-	01.01.-
	Dipnot	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Referansları			
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		319,451	(17,060,167)	(602,264)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	-	(14,207)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	-	(14,207)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		319,451	532,089	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	319,451	532,089	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-	(17,592,256)	(588,057)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		28,469,241	(141,591,746)	(94,412,144)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		201,264,403	5,190,347	164,467,757
- Kredilerden Nakit Girişleri	7	201,264,403	5,190,347	164,467,757
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(149,558,990)	(120,068,922)	(231,458,025)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(149,558,990)	(120,068,922)	(231,458,025)
Ödenen Faiz	28.2	(23,559,852)	(27,469,014)	(27,525,476)
Alınan Faiz	28.1	323,680	755,843	103,600
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(9,541,110)	(22,958,084)	78,669,148
NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(1,870,505)	(35,010,405)	(8,723,893)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(11,411,615)	(57,968,489)	69,945,255
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	12,956,693	70,925,182	979,927
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1,545,078	12,956,693	70,925,182

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığı, konsolide finansal tablo dipnotlarında “Grup” olarak ifade edileceklerdir.

Tam konsolidasyona dahil edilen Şirket’lerin faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Ana Ortaklık Şirket” veya “Şirket”)

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Ana Ortaklık Şirket’in ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2022: 5 - 31 Aralık 2021: 7) 'tir.

Ana Ortaklık Şirket’in 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı Not 22.1’de sunulmuş olup Ana Ortaklık Şirket’in nihai ortakları “Ekşi” ailesidir.

Ana Ortaklık Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

Ekşizade Turizm Anonim Şirketi (“Ekşizade Turizm” veya “Şirket”)

Ekşizade Turizm Anonim Şirketi, 05 Ekim 2023 tarihinde kurulmuştur. Ekşizade Turizm’in ana faaliyet konusu; turizm tesislerinin kiralanması, işletilmesi ve turizm organizasyonlarının düzenlenmesidir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ekşizade Turizm’in personeli bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ekşizade Turizm’in tek ortağı, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’dir.

Ekşizade Turizm’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54,529.78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145,000,000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1,000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2023 yılı verilerine göre 318,095,400 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24,500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,171,330,000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1,171,330,000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %7.1 iskonto uygulanarak 1,088,000,000 TL olarak tespit edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Çağrankaya Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Çağrankaya Turizm'in 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Hissedarlar	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51.00%	25,500	-	-	-	-
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.00%	24,500	-	-	-	-
Toplam	100.00%	50,000	-	-	-	-

Çağrankaya Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Sour Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53,149.97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148,750,000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1,000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2023 yılı verilerine göre 318,095,400 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24,500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,192,000,000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1,192,000,000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %7.1 iskonto uygulanarak 1,107,000 TL olarak tespit edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Hissedarlar						
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51.00%	25,500	-	-	-	-
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.00%	24,500	-	-	-	-
Toplam	100.00%	50,000	-	-	-	-

Sour Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

Grup'un ilişikteki konsolide finansal tabloları, SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna ve 07 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı kararına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 02 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2005	122.65	7.72	15.16005
2006	134.49	9.65	13.82541
2007	145.77	8.39	12.75557
2008	160.44	10.06	11.58925
2009	170.91	6.53	10.87929
2010	181.85	6.40	10.22480
2011	200.85	10.45	9.25756
2012	213.23	6.16	8.72007
2013	229.01	7.40	8.11921
2014	247.72	8.17	7.50597
2015	269.54	8.81	6.89835
2016	292.54	8.53	6.35599
2017	327.41	11.92	5.67906
2018	393.88	20.30	4.72068
2019	440.50	11.84	4.22107
2020	504.81	14.60	3.68333
2021	686.95	36.08	2.70672
2022	1,128.45	64.27	1.64773
2023	1,859.38	64.77	1.00000

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 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TMS / TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş finansal durum tablosu kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Türk Lirası'nın yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar, TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

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

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

Para Birimi ve Konsolide Finansal Tablolarda Sunulan Tutarların Yuvarlanma Derecesi

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

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un finansal tabloları, Ana Ortaklık Şirket'in Yönetim kurulu tarafından 11 Mart 2024 tarihinde onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Ana Ortaklık Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

Konsolidasyon Esasları

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

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

	Ana Ortaklık Şirket'in Bağılı Ortaklıktaki Pay Oranı	Ana Ortaklık Dışı Özsermaye
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)
Bağılı Ortaklık		Payı
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi	%100.00	%100.00
		%0.00

Ana Ortaklık Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye'de kurulmuş olan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'nin %100 oranındaki paylarını, 05 Ekim 2023 tarihinde, kurucu ortak olarak iktisap etmiştir. İlgili satın alma işleminden dolayı, Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları konsolide olarak raporlanmıştır.

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, bağlı ortaklık ve / veya iştiraki bulunmamaktadır. Dolayısıyla, ilişikteki 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar konsolide olmayan finansal tablolardır.

Özkaynak Yöntemi

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

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

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

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

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, iştiraki bulunmamaktadır.

Yeknesak Muhasebe Politikası

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme / Mahsup

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Konsolide finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait konsolide kar veya zarar, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup'un, detayları "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi" bölümünde açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.b Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı

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

Stok değer düşüklüğü karşılığı

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

Ertelenmiş finansman gelir/gideri

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

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

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

Uzun vadeli devreden katma değer vergisi

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

Dava karşılığı

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Grup'un gelecekte oluşacak indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilir ve vergi kanunları çerçevesinde vergi indirim hakkının devam edebileceği süre içerisinde yararlanılabileceği sonucuna varılan kısmı için ertelenen vergi varlığı olacağı tahmin edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarına ilişkin detaylar Not 29'da yer almaktadır.

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;

01 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;

01 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TMS 12’de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 01 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

01 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

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

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

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

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

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.c Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı'nın yerini almıştır.

TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 01 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflanması

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Grup'un finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

Ticari Borçlar

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

Stoklar

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	2-5 yıl

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

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

Kiralamayı Uzatma veya Sonlandırma Opsiyonlarına İlişkin Önemli Varsayımlar ve Tahminler

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

Kolaylaştırıcı Uygulamalar

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden varsa kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre (10 yılı geçmeyen faydalı ömür) doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar Yazılımları

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilişikteki finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle gösterilmektedir. Grup'un 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yaptırdığı ekspertiz değerleme raporları sonucunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, bağımsız bir kuruluş tarafından yapılan değerleme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

- Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde stoklar ve maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Vergilendirme

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

Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d - 4 bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilgili stopaj oranı "0" ("sıfır") olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten itibaren Ana Ortaklık Şirket, yukarıda bahsedilen kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf hale gelmiştir. İlişikteki 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunda raporlanan dönem vergi gideri, 01 Ocak - 29 Aralık 2023 tarihleri arasındaki faaliyet sonuçlarına ait kurumlar vergisi karşılığından oluşmaktadır. Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklık ve iştirakleri ise kurumlar vergisine tabidir ve kurumlar vergisi yükümlülükleri olduğu tarihte, dönemsellik ilkesi gereğince ilişikteki konsolide finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

Cari dönem vergi karşılığı

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

Gelir Tahakkuku

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

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
USD	29.4382	18.6983	13.3290
EURO	32.5739	19.9349	15.0867
GBP	37.4417	22.4892	17.9667

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
USD	29.4913	18.7320	13.3530
EURO	32.6326	19.9708	15.1139
GBP	37.6369	22.6065	18.0604

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, azami 23,490 TL (31 Aralık 2022: 15,371 TL - 31 Aralık 2021: 8,285 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Faiz oranı	21.26%	24.31%	22.47%
Enflasyon oranı	19.00%	21.50%	20.00%
Reel iskonto oranları	1.90%	2.31%	2.06%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93.31%	92.64%	96.01%

Sosyal Sigortalar Primleri

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Kar Payları

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

Ödenmiş Sermaye

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

Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Paylara ilişkin primler, hisse senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. Hisse senedi ihraç primi, Grup'un elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ile kendine ait hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Devlet Teşvik ve Yardımları

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

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço) Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

Faiz Geliri

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

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Grup, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Not 34'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum tablolarını sunmuştur.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Bağlı Ortaklık

	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı	Ana Ortaklık Dışı Özsermaye	
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	Payı
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi	%100.00	%100.00	%0.00

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, bağlı ortaklık, müşterek faaliyet ve / veya iştiraki bulunmamaktadır. Dolayısıyla, ilişikteki 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar konsolide olmayan finansal tablolardır.

İştirakler

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

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, iştiraki bulunmamaktadır.

Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerinin, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir;

	Faaliyet Alanı	Aktif büyüklüğü	Özkaynak toplamı	Hasılat	Dönem Kar / (Zararı)
Ekşizade Turizm	Gayrimenkul / Turizm	54,332	45,804	-	(4,548)
Çağrankaya Turizm	Gayrimenkul / Turizm	183,289,665	29,610,905	-	29,548,051
Sour Turizm	Gayrimenkul / Turizm	188,009,260	30,371,340	-	30,308,486

Grup'un bağlı ortaklık ve iştirakleri, 2023 yılında kurulmuş olmalarından dolayı, ilgili şirketlerin sadece 31 Aralık 2023 tarihli finansal verileri sunulmuştur.

Bağlı ortaklık ve iştiraklere ait detay bilgiler Not 1 ve Not 15'te sunulmuştur.

NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

- Ana Ortaklık Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Ekşizade Turizm Anonim Şirketi’nin %100 oranındaki paylarını, 05 Ekim 2023 tarihinde, kurucu ortak olarak iktisap etmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket, 09 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi’nin %49 oranındaki paylarını, 29 Aralık 2023 tarihinde, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi’nden 24,500 TL karşılığında iktisap etmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde İstanbul / Türkiye’de kurulmuş olan Sour Turizm Anonim Şirketi’nin %49 oranındaki paylarını, 29 Aralık 2023 tarihinde, ilişkili tarafı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi’nden 24,500 TL karşılığında iktisap etmiştir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde işletme birleşmesi meydana gelmemiştir.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) Kısa vadeli diğer alacaklar hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir (Not 9):

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Süleyman Ekşi Taahhüt Ticaret	-	2,921	-
	-	2,921	-

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yüksel Ekşi	130,800	168,069	227,364
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	73,673	58,695	96,418
	204,473	226,764	323,782

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ebubekir Ekşi	19,177,695	-	-
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	13,639,236	33,462,043	69,750
Mücahid Hamza Ekşi	6,000,000	-	-
Süleyman Ekşi	2,563,907	715,960	-
	41,380,838	34,178,003	69,750

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve işlemler:

a) Hasılat hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan elde edilen kira gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
He Gayrimenkul Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	5,237,797	-
Laz Müteahhit İnşaat Anonim Şirketi	-	5,381,132	-
	-	10,618,929	-

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	58,084	61,984	105,802
	58,084	61,984	105,802

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yüksel Ekşi	49,525	42,782	70,048
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	2,062	-	-
	51,587	42,782	70,048

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

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ebubekir Ekşi	695,459	-	-
	695,459	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	6,134,768
	-	-	6,134,768

f) Yatırım faaliyetlerinden elde edilen diğer giderler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara ödenen faiz giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir (Not 27.2):

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Süleyman Ekşi Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret	-	-	93,866
	-	-	93,866

g) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	588,059
	-	-	588,059

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	49,000	-	-
	49,000	-	-

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

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	260,684	329,490	1,093,515
	260,684	329,490	1,093,515

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	7,581	-	-
Bankalar			
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	-	11,685,951	59,358,328
Vadesiz mevduat	1,537,497	1,270,742	11,566,854
	1,545,078	12,956,693	70,925,182

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla banka mevduatları, vadesiz hesaplardan oluşmaktadır ve ilgili hesaplar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un banka mevduatları, vadeli (katılım hesapları) ve vadesiz hesaplardan oluşmaktadır ve ilgili hesaplar üzerinde sırasıyla 67,128 TL ve 110,272 TL tutarında blokaj bulunmaktadır. Katılım hesapları, Türk Lirası cinsinden açılmış olup, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kar veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, ilgili hesabın vadesi 3 gündür.

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli banka kredileri	158,520,996	5,190,815	34,068,711
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar	32,527	53,596	82,322
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye ait kısmı	2,636,662	47,971,526	77,099,820
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	161,190,185	53,215,937	111,250,853
Uzun vadeli banka kredileri	-	3,472,912	67,772,824
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar	94,876	215,032	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	94,876	3,687,944	67,772,824
Toplam finansal borçlar	161,285,061	56,903,881	179,023,677

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla tüm kredilerin orijinal para birimi TL olup ilgili finansal borçların ortalama etkin faiz oranları sırasıyla %20.26, %24.31 ve %22.47'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un banka kredilerine teminat olması amacıyla; Grup'un gayrimenkulleri üzerinde 838,694,156 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: İpotek tutarı: 749,760,914 TL) (Not 20).

Ayrıca, Grup'un kredilerine teminat olması amacıyla, Ana Ortaklık Şirket ortaklarının finans kuruluşları lehine şahsi ve tüzel kefaletleri bulunmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
0 - 1 yıl arasında ödenecekler	161,190,185	53,215,937	111,250,853
1 - 2 yıl arasında ödenecekler	94,876	3,687,944	63,200,060
2 - 3 yıl arasında ödenecekler	-	-	4,572,764
	161,285,061	56,903,881	179,023,677

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alacak senetleri	4,915,781	10,426,791	5,841,098
Alacaklar reeskontu (-)	(128,946)	(293,820)	(247,657)
Ticari alacaklar	-	-	2,046,896
	4,786,835	10,132,971	7,640,337

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla alacak çek ve senetlerin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
1-30 gün	1,000,000	1,153,410	1,353,359
61-90 gün	1,500,000	6,992,963	1,353,359
91-120 gün	2,415,781	2,280,418	1,624,031
121-150 gün	-	-	1,510,349
	4,915,781	10,426,791	5,841,098

Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

Ticari alacaklara ait kredi riski tablosu Not 31'de sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar	1,448,263	1,480,986	549,857
Yapılan sözleşmeler uyarınca oluşan gider tahakkukları	700,000	584,944	532,411
Borçlar reeskontu (-)	(34,013)	(51,752)	(19,242)
	2,114,250	2,014,178	1,063,026

Uzun vadeli ticari borçlar

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 5)	-	2,921	-
Diğer alacaklar (a)	-	1,482,957	-
	-	1,485,878	-

(a) İlgili tutar, Grup'un ilişkili olmayan bir şirkete yapmış olduğu araç satışından kaynaklanan alacaktır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	-	8,824	14,494
	-	8,824	14,494

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar (Not 5)	41,380,838	34,178,003	69,750
Gayrimenkul alımından kaynaklanan borçlar	2,750,000	-	-
İlişkili taraflara borçlar (Not 5)	204,473	226,764	323,782
Ödenecek vergi ve fonlar	27,735	17,273	43,513
Taksitlendirilmiş vergi borçları	-	-	242,655
	44,363,046	34,422,040	679,700

Uzun vadeli diğer borçlar

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	109,412	62,198	48,705
Personele borçlar	104,867	57,068	112,350
	214,279	119,266	161,055

NOT 11 – STOKLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Konut stokları	204,124,628	197,014,228	197,014,228
	204,124,628	197,014,228	197,014,228

Grup, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK'dan akredite bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Aralık 2023 tarihli gerçeğe uygun değeri 1,046,597,000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309,874,971 TL'dir.

Uzun vadeli stoklar

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

NOT 12 – DİĞER VARLIKLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli varlıklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	10,102,094	8,032,955	11,886,681
	10,102,094	8,032,955	11,886,681

Uzun vadeli varlıklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV (a)	-	14,457,794	31,523,167
	-	14,457,794	31,523,167

(a) Grup, ilgili finansal durum tablosu tarihini takip eden hesap dönemi içinde faydalanamayacağını öngördüğü devreden KDV tutarlarını, uzun vadeli varlıklar hesabına sınıflamıştır.

NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek aylara ait giderler	936,281	15,569	545,747
Verilen iş avansları	-	46,580	1,269,270
	936,281	62,149	1,815,017

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları için verilen avanslar (a)	197,756,624	-	-
Peşin ödenmiş giderler	999,196	-	-
	198,755,820	-	-

(a) Ana Ortaklık Şirket, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53,679.39 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde, 143,767,000 TL (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 197,756,624 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ana Ortaklık Şirket, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Ana Ortaklık Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1,000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2023 yılı verilerine göre 318,095,400 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,184,000,000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("1,184,000,000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %7.1 iskonto uygulanarak 1,100,000,000 TL olarak tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	17,660,066	41,207,481	44,732,357
	17,660,066	41,207,481	44,732,357

Alınan sipariş avansları, Grup'un konut stokları için almış olduğu nakit avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Çağrankaya Turizm - Maliyet tutarı	24,500	-	-
Çağrankaya Turizm - Özkaynak yöntemine göre düzeltme	14,484,843	-	-
Sour Turizm - Maliyet tutarı	24,500	-	-
Sour Turizm - Özkaynak yöntemine göre düzeltme	14,857,457	-	-
	29,391,300	-	-

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / (zararlarından) paylar aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	29,342,300	-	-
	29,342,300	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ait özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ("Çağrankaya Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar	11,375	-	-
Duran varlıklar	183,278,290	-	-
Toplam varlıklar	183,289,665	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	2,473	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	153,676,287	-	-
Özkaynaklar	29,610,905	-	-
Toplam Yükümlülükler	183,289,665	-	-

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hasılat	-	-	-
Satışların maliyeti	-	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(4,504)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	57	-	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	37,470,545	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(7,918,047)	-	-
Dönem kar / (zararı), net	29,548,051	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sour Turizm Anonim Şirketi ("Sour Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar	16,864	-	-
Duran varlıklar	187,992,396	-	-
Toplam varlıklar	188,009,260	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	2,473	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	157,635,447	-	-
Özkaynaklar	30,371,340	-	-
Toplam Yükümlülükler	188,009,260	-	-

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hasılat	-	-	-
Satışların maliyeti	-	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(4,505)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	57	-	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	38,434,647	-	-
Finansman Gelir / (Giderler), net	(11)	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(8,121,702)	-	-
Dönem kar / (zararı), net	30,308,486	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2020	Giriş	31 Aralık 2021	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023
Binalar	525,910	-	525,910	267,990	793,900	-	793,900
Toplam	525,910	-	525,910	267,990	793,900	-	793,900
Birikmiş Amortisman (-)							
Binalar	315,544	105,183	420,727	109,648	530,375	53,599	583,974
Toplam	315,544	105,183	420,727	109,648	530,375	53,599	583,974
Net Defter Değeri	210,366		105,183		263,525		209,926

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

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2020	Giriş	31 Aralık 2021	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023
Haklar	287,551	14,207	301,758	-	301,758	-	301,758
Toplam	287,551	14,207	301,758	-	301,758	-	301,758
Birikmiş Amortisman (-)							
Haklar	168,195	37,115	205,310	38,748	244,058	33,887	277,945
Toplam	168,195	37,115	205,310	38,748	244,058	33,887	277,945
Net Defter Değeri	119,356		96,448		57,700		23,813

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2020	Giriş	Değerleme artışları	31 Aralık 2021	Giriş	Değerleme artışları	Değerleme azalışları	31 Aralık 2022	Giriş	Değerleme artışları	Transfer	31 Aralık 2023
Arsa ve Araziler	547,127,801	-	118,372,167	665,499,968	17,592,256	262,192,898	(51,731,468)	893,553,654	-	364,299,544	87,141,806	1,344,995,004
Binalar	671,382,002	588,057	80,327,048	752,297,107	-	81,618,632	-	833,915,739	-	307,710,581	250,642,676	1,392,268,996
Yapılmakta Olan Yatırımlar	239,939,248	-	66,050,902	305,990,150	-	31,794,332	-	337,784,482	-	-	(337,784,482)	-
Toplam	1,458,449,051	588,057	264,750,117	1,723,787,225	17,592,256	375,605,862	(51,731,468)	2,065,253,875	-	672,010,125	-	2,737,264,000
Birikmiş Amortisman (-)												
Binalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	1,458,449,051			1,723,787,225				2,065,253,875				2,737,264,000

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, ilişikteki finansal tablolarda 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelirlerinin Grup'a aktarılmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan değerleme şirketleri tarafından hesaplanmıştır. Grup'un sahip olduğu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri; doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre belirlenmiştir. Grup'un ekspertiz değerlemesine tabi tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 2 olup mevcut dönemde 1. Seviye ve 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgileri aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Konum	31 Aralık 2023 tarihli gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değer	31 Aralık 2021 tarihli gerçeğe uygun değer
Çamlıca Okul Binası (a)	Üsküdar / İstanbul	1,141,520,000	833,915,741	752,297,109
Pendik Arsa (b)	Pendik / İstanbul	714,510,000	470,673,842	235,409,012
Gebze Arsa- (c)	Gebze / Kocaeli	230,000,000	153,897,906	205,629,374
Gaziosmanpaşa Arsa (d)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	253,000,000	231,084,132	224,461,579
Gaziosmanpaşa Dükkanlar (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	250,749,000	250,642,677	230,923,384
Gaziosmanpaşa Ticari Yapı (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	87,535,000	87,141,806	75,066,767
Gazipaşa Arsa (f)	Gazipaşa / Antalya	59,950,000	37,897,771	-
Toplam		2,737,264,000	2,065,253,875	1,723,787,225

(a) İlgili gayrimenkul, 5,437.02 m² arsa alanı, 24,244.01 m² bina alanı olan ve özel bir eğitim kurumuna kiralandan arsa ve okul binasından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 350,000,000 TL'dir.

(b) İlgili gayrimenkul, 12,046 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkul, 6,675.41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(d) İlgili gayrimenkul, 2,260.84 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın 1,921.79 m²'si Ana Ortaklık Şirket üzerine kayıtlı iken geriye kalan 339.05 m²'si ise İstanbul ili Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne aittir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkan ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3,549.67 m² ve 1,296 m²'dir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilgili dükkan ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Ana Ortaklık Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre bulunmuştur. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkuller üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 93,784,401 TL'dir.

(f) İlgili gayrimenkul, 6,680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Taşıtlar	3,391,997	-	-	3,391,997	-	(1,064,182)	2,327,815	-	(638,901)	1,688,914
Demirbaşlar	406,638	-	-	406,638	-	-	406,638	-	-	406,638
Özel Maliyetler	14,822	-	-	14,822	-	-	14,822	-	-	14,822
Toplam	3,813,457	-	-	3,813,457	-	(1,064,182)	2,749,275	-	(638,901)	2,110,374
Birikmiş Amortisman (-)										
Taşıtlar	1,164,867	240,635	-	1,405,502	205,164	(532,093)	1,078,573	65,994	(319,450)	825,117
Demirbaşlar	307,889	59,921	-	367,810	35,013	-	402,823	3,819	-	406,642
Özel Maliyetler	14,822	-	-	14,822	-	-	14,822	-	-	14,822
Toplam	1,487,578	300,556	-	1,788,134	240,177	(532,093)	1,496,218	69,813	(319,450)	1,246,581
Net Defter Değeri	2,325,879			2,025,323			1,253,057			863,793

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar ilişkideki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değer düşürülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklara ilişkin toplam sigorta teminatı tutarı 1,454,673 TL'dir.

NOT 20 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borç karşılıkları

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dava gider karşılığı	212,364	281,094	344,579
	212,364	281,094	344,579

Dava gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı bakiye	281,094	344,579	52,045
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 26.2)	41,769	71,330	306,333
Parasal kazanç / (kayıp), net	(110,499)	(134,815)	(13,799)
Dönem sonu bakiye	212,364	281,094	344,579

Uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

Koşullu Varlıklar

Grup'un koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un teminat / rehin / ipotek / kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	174,839,850	838,761,284	779,222,837
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	357,969,166	1,577,475,310
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı (a)	-	357,969,166	1,577,475,310
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	174,839,850	1,196,730,450	2,356,698,147

(a) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı sırasıyla %20 ve %103'tür. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un ilişkili tarafları lehine vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır.

Grup'un koşullu yükümlülüklerinin detayı ise aşağıdaki gibidir:

Teminat mektupları – 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup, 15,904,770 TL tutarındaki teminat mektubunu T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na vermiştir (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

İpotekler – 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un gayrimenkulleri ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un kredilerine teminat olması amacıyla, Grup'un gayrimenkulleri üzerinde finans kuruluşları lehine 838,694,156 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 749,760,914 TL).

Blokeli mevduat - 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un banka mevduatları üzerinde blokaj bulunmamaktadır 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un banka mevduatları üzerinde 67,128 TL tutarında blokaj bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 110,272 TL).

Kefalet - 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un ilişkili tarafları lehine vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup, ilişkili taraflı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin genel kredi sözleşmelerine toplam 357,969,166 TL tutarında müteselsilen kefil olmuştur (31 Aralık 2021: 1,577,475,310 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İştiraklere Sermaye Ödeme Tutarı - Ana Ortaklık Şirket'in iştirakleri konumunda bulunan Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin, detayları Not 1'de belirtilen Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan arsaların 49 yıllığına üst kullanım hakkının (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere) kesin tahsis işleminden önce, sermaye tutarlarının en az 162,228,654 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2023 yılı verilerine göre 318,095,400 TL) %51'i oranında) olması gerekmektedir. Her iki iştirakin de 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermaye tutarı 50,000 TL'dir. Ana Ortaklık Şirket'in iştiraki konumunda bulunan Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin, bahsi geçen sermaye tutarına (2023 yılı verilerine göre yatırım tutarının (318,095,400 TL) %51'i) ulaşabilmesi için, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ilgili iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken sermaye tutarı 79,467,540 TL'dir. Aynı şekilde, Ana Ortaklık Şirket'in iştiraki konumunda bulunan Sour Turizm Anonim Şirketi'nin bahsi geçen sermaye tutarına (2023 yılı verilerine göre yatırım tutarının (318,095,400 TL) %51'i) ulaşabilmesi için, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ilgili iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken sermaye tutarı 79,467,540 TL olup Ana Ortaklık Şirket'in her iki iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken toplam sermaye tutarı 158,935,080 TL'dir.

Ana Ortaklık Şirket Sermaye Tutarı - Ana Ortaklık Şirket'in detayları Not 13'te belirtilen Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan arsaların 49 yıllığına üst kullanım hakkının (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere) kesin tahsis işleminden önce, sermaye tutarının en az 162,228,654 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2023 yılı verilerine göre 318,095,400 TL) %51'i oranında) olması gerekmektedir.

Davalar – Grup'a karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Grup yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleştirilebilirliği analiz edilmektedir. Ana Ortaklık Şirket yönetimi, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilgili davalar için ilişikteki finansal tablolarda 212,364 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

NOT 21 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa ve uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmayan izin karşılığı	100,988	52,091	45,749
	100,988	52,091	45,749

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	132,287	73,083	87,635
	132,287	73,083	87,635

Grup'un kıdem tazminatı karşılığı Dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, azami 23,490 TL (31 Aralık 2022: 15,371 TL - 31 Aralık 2021: 8,285 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Grup, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır.

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Reel iskonto oranları	1.90%	2.31%	2.06%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93.31%	92.64%	96.01%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı bakiyesi	73,083	87,635	102,787
Hizmet maliyeti	82,782	34,056	34,214
Faiz maliyeti	1,025	1,097	1,952
Dönem içi ödemeler	-	-	(31,969)
Parasal kazanç / (kayıp), net	(28,729)	(34,286)	(27,253)
Aktüeryal fark	4,126	(15,419)	7,904
Kapanış bakiyesi	132,287	73,083	87,635

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

22.1 Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde olan 145,000,000 adet hisseden oluşmaktadır.

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	45.00%	65,250,000	45.00%	65,250,000	45.00%	65,250,000
Mücahid Hamza Ekşi	25.00%	36,250,000	25.00%	36,250,000	25.00%	36,250,000
Ebubekir Ekşi	23.00%	33,350,000	23.00%	33,350,000	23.00%	33,350,000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	7.00%	10,150,000	7.00%	10,150,000	7.00%	10,150,000
Toplam	100.00%	145,000,000	100.00%	145,000,000	100.00%	145,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları		413,826,460		413,826,460		413,826,460
Ödenmiş Sermaye		558,826,460		558,826,460		558,826,460

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket paylarının her biri 1 TL değerinde olan 145,000,000 adet paydan oluşmaktadır ve Ana Ortaklık Şirket payları A (20,000,000 adet) ve B (125,000,000 adet) grubu paylar olarak ayrılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in sermaye yapısının A ve B grubu paylar bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Hissedarlar	Grup	Pay oranı	Pay adedi	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	A Grubu	6.21%	9,000,000	9,000,000
Süleyman Ekşi	B Grubu	38.79%	56,250,000	56,250,000
Mücahid Hamza Ekşi	A Grubu	3.45%	5,000,000	5,000,000
Mücahid Hamza Ekşi	B Grubu	21.55%	31,250,000	31,250,000
Ebubekir Ekşi	A Grubu	3.17%	4,600,000	4,600,000
Ebubekir Ekşi	B Grubu	19.83%	28,750,000	28,750,000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	A Grubu	0.97%	1,400,000	1,400,000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	B Grubu	6.03%	8,750,000	8,750,000
Toplam		100.00%	145,000,000	145,000,000

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yönetim kurulu üyelerinin seçimi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, B grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 413,826,460 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları, ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

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

	VUK'a göre finansal tablolar	TMS / TFRS'ye göre finansal tablolar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zarar)larında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	643,688,999	413,826,460	(229,862,539)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	-

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

Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	TMS 29 Öncesi Tutar	TMS 29 Sonrası Tutar
01 Ocak 2021	204,824,967	767,364,800

22.2 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

22.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / (zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş yıl kar / (zararları), net	1,228,830,200	972,854,502	767,364,800
	1,228,830,200	972,854,502	767,364,800

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlarının) hareket tablosu, ilişikteki konsolide özkaynak değişim tablosunda sunulmuştur.

22.4 Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

Grup, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarına, detayı Dipnot 2'de anlatılan esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak finansal durum tablosu gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü yansıtmıştır. Hesaplanan aktüeryal kazanç / (kayıp) dışındaki tüm kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda, aktüeryal kazanç / (kayıplar) ise özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	1,885	6,011	(6,323)
	1,885	6,011	(6,323)

22.5 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 – HASILAT

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kira gelirleri	25,913,240	35,519,655	31,812,004
Satış Gelirleri (net)	25,913,240	35,519,655	31,812,004

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, hasılat hesabı içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara yapılan satışların detayı Not 5'te sunulmuştur.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, satışlara ilişkin yoğunlaşma riski Not 31'de sunulmuştur.

NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim ve pazarlama giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	8,968,229	4,762,143	5,603,537
Pazarlama giderleri	40,893	513,930	596,661
	9,009,122	5,276,073	6,200,198

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

25.1 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Danışmanlık hizmeti giderleri	2,276,309	1,334,873	1,845,186
Personel giderleri	2,209,917	1,003,027	2,394,671
Vergi, resim ve harçlar	1,958,738	70,081	79,107
Aidat giderleri	1,537,108	-	-
Araç giderleri	437,565	312,591	492,292
Amortisman ve itfa payları	157,299	388,573	442,854
Sigorta giderleri	94,104	1,587,304	103,624
Haberleşme giderleri	39,832	42,437	8,502
Diğer giderler	257,357	23,257	237,301
	8,968,229	4,762,143	5,603,537

25.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Danışmanlık giderleri	23,777	358,488	-
Personel giderleri	-	155,442	233,449
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-	-	235,184
Taşıt giderleri	-	-	61,280
Haberleşme ve iletişim giderleri	-	-	45,738
Diğer giderler	17,116	-	21,010
	40,893	513,930	596,661

NOT 26 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

26.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışları (Not 18)	672,010,125	375,605,862	264,750,117
Reeskont geliri	307,148	257,122	123,840
Diğer gelirler	146,015	81,156	108,489
	672,463,288	375,944,140	264,982,446

26.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Reeskont giderleri	323,534	364,058	413,260
Dava karşılığı giderleri (Not 20)	41,769	71,330	306,333
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer azalışları (Not 18)	-	51,731,468	-
Diğer giderler	154,598	239,182	146,589
	519,901	52,406,038	866,182

NOT 27 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

27.1 Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış karı	695,459	936,184	-
Ticari olmayan alacaklardan adat gelirleri (Not 5)	-	-	6,134,768
	695,459	936,184	6,134,768

27.2 Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ticari olmayan borçlardan adat giderleri (Not 5)	-	-	93,866
	-	-	93,866

NOT 28 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

28.1 Finansman gelirleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Faiz (Katılım hesapları) gelirleri	323,680	755,843	103,600
Kur farkı gelirleri	287,934	1,652,030	334,434
	611,614	2,407,873	438,034

28.2 Finansman giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kredi faiz giderleri	23,559,852	27,469,014	27,525,476
Kur farkı gideri	60	148	-
Diğer finansman giderleri	13,821	233,284	616,466
	23,573,733	27,702,446	28,141,942

NOT 29 –VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş Vergi

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

22 Nisan 2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" kapsamında 01 Temmuz 2021 tarihinden itibaren 2021 yılı kurum kazançları %25, 2022 yılı kurum kazançları ise %23 oranıyla vergilendirilmiştir. Söz konusu kanunlar kapsamında, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri sırasıyla %20 ve %23 vergi oranları ile hesaplanmıştır.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Ertelenen vergi varlıkları:						
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	73,083	14,617	87,635	17,526
Alacaklar reeskontu	-	-	293,820	58,765	247,657	56,960
Kredi faiz tahakkuku	-	-	-	-	1,055,330	242,725
Kullanılmayan izin karşılığı	-	-	52,091	10,419	45,749	10,521
Dava gider karşılığı	-	-	281,094	56,219	344,579	79,253
Gider tahakkuku	-	-	584,944	116,989	532,411	122,455
Ertelenmiş gelirler düzeltmesi	-	-	28,914,498	5,782,900	22,858,719	5,257,505
Diğer	-	-	74,723	14,945	373,606	85,930
Ertelenen vergi varlıkları	-	-		6,054,854		5,872,875
Ertelenen vergi yükümlülükleri:						
Stoklara ilişkin düzeltmeler			(128,705,128)	(25,741,026)	(84,803,145)	(19,504,723)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme farkı	-	-	(865,815,440)	(173,163,088)	(890,244,375)	(178,048,875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	-	-	(974,328,244)	(194,865,649)	(486,132,477)	(97,226,494)
Borçlar reeskontu	-	-	(51,752)	(10,350)	(19,242)	(4,426)
Kredi faiz tahakkuku	-	-	(2,620,810)	(524,164)	-	-
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	-	-	(2,947)	(589)	(65,232)	(14,999)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	-	-		(394,304,866)		(294,799,517)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	-	-		(388,250,012)		(288,926,642)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(243,497)	(238,232)	(103,505)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	388,250,012	(99,320,285)	(86,638,781)
Vergi geliri / (gideri), net	388,006,515	(99,558,517)	(86,742,286)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisindeki ertelenmiş vergi geliri / (giderine) ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı açılış bakiyesi	388,250,012	288,926,642	202,289,442
Özkaynakta muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	-	3,085	(1,581)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	-	(388,250,012)	(288,926,642)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	388,250,012	(99,320,285)	(86,638,781)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisindeki dönem vergi geliri / (gideri) hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	375,575	381,333	366,360
Matraha ilaveler / indirimler toplamı	408,013	163,145	(227,114)
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	783,588	544,478	139,246
Geçerli vergi oranı	25%	23%	25%
Hesaplanan vergi	195,897	125,230	34,812
Parasal kazanç / (kayıp), net	47,600	113,002	68,693
Kar veya Zarar tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	243,497	238,232	103,505

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kurumlar vergisi karşılığı	54,270	-	94,226
	54,270	-	94,226

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	6,148	-
	-	6,148	-

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (2022: %23 - 2021:%25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde, kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir (2022: %23 - 2021:%25).

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 21 Aralık 2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kâr payı stopaj oranı %15'ten %10'a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları ise gelir vergisi stopajına tabi değildir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem karı / (zararı), net	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
Kontrol gücü olmayan paylara ait dönem kar / (zararı), net	-	-	-
Ana ortaklığa ait dönem karı / (zararı), net	1,174,208,412	255,975,698	205,489,702
Toplam ağırlıklı ortalama hisse adedi	145,000,000	14,500	14,500
Pay başına düşen basit ve hisse başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)	8.10	17,653.50	14,171.70

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1 payın nominal değeri 1 TL dir (31 Aralık 2022 ve 2021: 10,000 TL).

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	4,786,835	-	-	1,537,497	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4,786,835	-	-	1,537,497	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	10,132,971	2,921	1,491,781	12,956,693	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10,132,971	2,921	1,491,781	12,956,693	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	7,640,337	-	14,494	70,925,182	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7,640,337	-	14,494	70,925,182	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Faiz oranı riski

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

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

Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi

Eğer değişken faizli TL olarak alınan kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 31,500 TL daha düşük / yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 125,050 TL - 31 Aralık 2023: Yoktur).

Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	161,285,061	51,713,534	145,176,167
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	-	5,190,347	33,847,510

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit				
	De4fter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	161,285,061	174,961,794	2,686,699	172,032,343	242,752
	161,285,061	174,961,794	2,686,699	172,032,343	242,752
Beklenen vadeler	Beklenen vade uyarınca nakit				
	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	2,114,250	2,148,263	1,448,263	700,000	-
Diğ er borçlar	44,577,325	44,577,325	2,991,915	41,585,410	-
	46,691,575	46,725,588	4,440,178	42,285,410	-

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit				
	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+ III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	56,903,881	63,916,453	19,193,359	39,844,743	4,878,351
	56,903,881	63,916,453	19,193,359	39,844,743	4,878,351

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	2,014,178	2,065,930	2,065,930	-	-
Diğer borçlar	34,541,306	34,541,306	136,541	34,404,765	-
	36,555,484	36,607,236	2,202,471	34,404,765	-

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+ III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	179,023,677	218,930,717	20,777,799	102,822,342	95,330,576
	179,023,677	218,930,717	20,777,799	102,822,342	95,330,576

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	1,063,026	1,082,268	1,082,268	-	-
Diğer borçlar	840,755	840,755	204,571	636,184	-
	1,903,781	1,923,023	1,286,839	636,184	-

Kur riski

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,104,404	35,846	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1,104,404	35,846	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1,104,404	35,846	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	1,104,404	35,846	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1,104,404	35,846	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	11,544,911	320,000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	11,544,911	320,000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	11,544,911	320,000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	11,544,911	320,000	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	11,544,911	320,000	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 110,440 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	110,440	(110,440)	110,440	(110,440)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	110,440	(110,440)	110,440	(110,440)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	110,440	(110,440)	110,440	(110,440)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 1,154,491 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1,154,491	(1,154,491)	1,154,491	(1,154,491)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	1,154,491	(1,154,491)	1,154,491	(1,154,491)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	1,154,491	(1,154,491)	1,154,491	(1,154,491)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Satışlara ilişkin yoğunlaşma riski

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Grup'un satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Grup'un satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle bir yoğunlaşma riski yarattığı görülmektedir. TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; Eğer, tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının yüzde 10'u veya daha fazlası kadarsa, işletme, bu durumu, buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar. İşletmenin büyük müşterilerinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde, Grup'un hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
A Firması	100%	70%	100%
B Firması	-	15%	-
C Firması	-	15%	-

Sermaye riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam borçlar	226,136,611	523,323,126	515,158,646
Eksi: Hazır değerler	1,545,078	12,956,693	70,925,182
Net borç	224,591,533	510,366,433	444,233,464
Toplam öz sermaye	2,961,866,957	1,787,662,671	1,531,674,639
Toplam sermaye	3,186,458,490	2,298,029,104	1,975,908,103
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	7%	22%	22%

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

Rayiç değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

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

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönem içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında uygulanan değer seviyesi ikinci seviyedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1,545,078	-	1,545,078	6
Ticari alacaklar	4,786,835	-	4,786,835	8
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	161,285,061	-	161,285,061	7
Ticari borçlar	2,114,250	-	2,114,250	8

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	12,956,693	-	12,956,693	6
Ticari alacaklar	10,132,971	-	10,132,971	8
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	56,903,881	-	56,903,881	7
Ticari borçlar	2,014,178	-	2,014,178	8

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	70,925,182	-	70,925,182	6
Ticari alacaklar	7,640,337	-	7,640,337	8
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	179,023,677	-	179,023,677	7
Ticari borçlar	1,063,026	-	1,063,026	8

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 34 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bu dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,545,078	12,956,693	70,925,182
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,				
B gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2,941,388,628	2,262,268,103	1,920,801,453
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	29,391,300	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	2,921	-
Diğer varlıklar		215,678,562	35,758,080	55,106,650
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	3,188,003,568	2,310,985,797	2,046,833,285
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	161,285,061	56,903,881	179,023,677
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	41,585,311	34,404,767	393,532
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	2,961,866,957	1,787,662,671	1,531,674,639
Diğer kaynaklar		23,266,239	432,014,478	335,741,437
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	3,188,003,568	2,310,985,797	2,046,833,285

Diğer Finansal Bilgiler		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık				
A1 gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,545,078	12,956,693	70,925,182
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı				
B1 projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-	-
J Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15,904,770	357,969,166	1,577,475,310
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait				
K olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-	-
Tek bir şirketteki para ve				
Sermaye piyasası araçları				
L Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	1,545,078	12,956,693	70,925,182

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Asgari / Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait					
1 olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0.00%	0.00%	0.00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,					
2 Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) - (b)	92.26%	97.89%	93.84%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile					
3 İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0.97%	0.56%	3.47%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı					
Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,					
4 Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0.00%	0.00%	0.00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0.00%	0.00%	0.00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0.00%	0.00%	0.00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	7.39%	25.13%	114.70%	≤%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0.05%	0.56%	3.47%	≤%10
Tek bir şirketteki para ve					
Sermaye piyasası araçları					
9 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0.05%	0.56%	3.47%	≤%10

NOT 35 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
A - Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	920,112	219,072	394,431
B - Diğer hizmetlere ilişkin ücretler			
- Diğer güvence hizmetlerine ilişkin ücret	-	-	-
- Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret	-	-	-
- Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlere ilişkin ücretler	-	-	-
	920,112	219,072	394,431