

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

**31 MART 2024, 31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR  
VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

<b>Özel Bağımsız Denetçi Raporu .....</b>	<b>1-7</b>
<b>Finansal Durum Tabloları .....</b>	<b>8-9</b>
<b>Kar veya Zarar Tablosu.....</b>	<b>10</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....</b>	<b>11</b>
<b>Özkaynak Hareket Tablosu .....</b>	<b>12-13</b>
<b>Nakit Akış Tablosu.....</b>	<b>14-15</b>
<b>Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar.....</b>	<b>16-93</b>
Not 1 - Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	16-18
Not 2 – Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	19-44
Not 3 – Diğer İşletmelerdeki Paylar .....	45-46
Not 4 – İşletme Birleşmeleri.....	46
Not 5 – İlişkili Taraf Açıklamaları.....	47-49
Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri .....	50
Not 7 – Finansal Borçlar.....	50-51
Not 8 – Ticari Alacaklar ve Borçlar.....	51-52
Not 9 – Diğer Alacak ve Borçlar .....	52-53
Not 10 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar .....	53
Not 11 – Stoklar.....	53
Not 12 – Diğer Varlıklar.....	54
Not 13 – Peşin Ödenmiş Giderler .....	55
Not 14 – Ertelenmiş Gelirler.....	56
Not 15 – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	56-58
Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları .....	59
Not 17 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	59
Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	60-62
Not 19 – Maddi Duran Varlıklar.....	63
Not 20 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	64-66
Not 21 – Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar .....	67
Not 22 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri .....	68-70
Not 23 – Hasılat.....	71
Not 24 – Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri .....	71
Not 25 – Niteliklerine Göre Giderler .....	72
Not 26 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) .....	73
Not 27 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) .....	74
Not 28 – Finansman Gelir / (Giderler).....	74-75
Not 29 – Vergi Varlık ve Yükümlülükleri.....	75-77
Not 30 – Pay Başına Kazanç / (Zarar) .....	78
Not 31 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	78-89
Not 32 – Finansal Araçlar .....	89-91
Not 33 – Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar .....	92
Not 34 – Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....	92-93
Not 35 – Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler .....	93

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulu ve Ortakları'na  
İstanbul, Türkiye

### 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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tabloları ile 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde 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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde 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 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 karşılığında oluşmaktadır. Ana Ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçmesiyle birlikte, ilişikteki 31 Mart 2024 ve 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.
- Ana Ortaklık Şirket, 05 Ekim 2023 tarihinde, Ekşizade Turizm Anonim Şirketi'nin paylarının %100'ünü kurucu ortak olarak iktisap etmesinden dolayı, ilişikteki 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar, konsolide finansal tablolardan oluşmaktadır. 31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamasından dolayı, ilişikteki 31 Mart 2023, 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
<p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlemesi</b></p> <p>31 Mart 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla toplam değeri 3.149.150.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 3.149.595.139 TL - 31 Aralık 2022: 2.376.355.940 TL - 31 Aralık 2021: 1.983.452.040 TL).</p> <p>31 Mart 2024, 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.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "maliyet yaklaşımı", "emsal karşılaştırma yaklaşımı" ve "doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un yukarıda ifade edilen arsa ve binalarına ilişkin muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.c ve 18'de bulunmaktadır.</p>	<p>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;</p> <p>-Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperisi tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamalarının anlaşılması,</p> <p>-Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığının değerlendirilmesi,</p> <p>-Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi,</p> <p>-Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</p> <p>-Değerleme şirketi tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı,</p> <p>-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.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesine ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>Hasılatın Kaydedilmesi</b></p> <p>Grup'un başlıca hasılat elde ettiği gelir unsurları genel olarak; kira gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>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 dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Ticari sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esasları seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme tahmin ve varsayımları detayı için Not 2 Hasılat'a bakınız.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi,</li> <li>-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,</li> <li>-Müşteriler ile yapılan sözleşmelerdeki ticari koşullara ilişkin hükümlerin incelenerek; farklı düzenlemeleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</li> <li>-Örnekleme yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</li> <li>-Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması,</li> </ul> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması</b></p> <p>Grup’un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle, Grup, “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardını ilişikteki finansal tablolarda uygulamaya başlamıştır (Not 2).</p> <p>TMS 29, cari ve geçmiş dönem finansal tabloların, raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Mart 2024 tarihli finansal durum tablosu tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Grup, aynı zamanda, karşılaştırmalı bilgi olarak sunduğu 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli finansal durum tabloları ve 31 Mart 2023, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tabloları, konsolide diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim ve konsolide nakit akış tablolarını da TMS 29 çerçevesinde yeniden düzenlemiştir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Grup’un yukarıda ifade edilen “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”sına ilişkin muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.a’da bulunmaktadır.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması, kontrollerin incelenmesi ve değerlendirilmesi,</li> <li>-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS / TFRS’ye uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi,</li> <li>-Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak örneklem yöntemiyle test edilmesi,</li> <li>-Yönetimin kullandığı muhakemelerin uygunluğunun, geçerli uygulamalarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,</li> <li>-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,</li> <li>-TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi,</li> </ul> <p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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 tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar 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.

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



22 Mayıs 2024  
İstanbul, Türkiye

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

**ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Cari dönem	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		Özel	dönem	dönem	dönem
		Bağımsız	Özel	Özel	Özel
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot				
	Referansları	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARLIKLAR</b>					
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>					
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Ticari Alacaklar	8	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249
Diğer Alacaklar	9	-	-	1.709.705	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-	3.361	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	-	1.706.344	-
Stoklar	11	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
Peşin Ödenmiş Giderler	13	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	29	-	-	7.074	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>251.000.713</b>	<b>254.860.076</b>	<b>264.290.811</b>	<b>332.857.709</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>					
Diğer Alacaklar	9	-	-	10.153	16.677
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	-	10.153	16.677
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	49.931.234	33.818.695	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	226.130	241.548	303.221	121.027
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	3.149.150.000	3.149.595.139	2.376.355.940	1.983.452.040
Maddi Duran Varlıklar	19	980.563	993.912	1.441.813	2.330.410
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	17.651	27.400	66.392	110.977
Peşin Ödenmiş Giderler	13	228.695.648	228.695.648	-	-
Diğer Duran Varlıklar	12	-	-	16.635.662	36.271.698
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>3.429.001.226</b>	<b>3.413.372.342</b>	<b>2.394.813.181</b>	<b>2.022.302.829</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.680.001.939</b>	<b>3.668.232.418</b>	<b>2.659.103.992</b>	<b>2.355.160.538</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 31 ARALIK 2023, 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

**ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>KAYNAKLAR</b>					
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>					
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	32.527	3.071.266	55.259.445	88.808.569
Ticari Borçlar	8	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	794.158	246.557	137.232	185.316
Diğer Borçlar	9	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087
- İlişkili taraflara diğer borçlar		45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		156.797	3.196.163	19.875	329.275
Ertelenmiş Gelirler	14	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	-	62.445	-	108.420
Kısa Vadeli Karşılıklar		465.917	360.554	383.375	449.125
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	192.507	116.200	59.938	52.640
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	273.410	244.354	323.437	396.485
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>234.076.510</b>	<b>259.939.598</b>	<b>151.092.446</b>	<b>182.228.037</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>					
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Uzun Vadeli Karşılıklar		189.262	152.214	84.092	100.836
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	189.262	152.214	84.092	100.836
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	-	-	446.734.531	332.449.463
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>282.879</b>	<b>261.382</b>	<b>451.062.105</b>	<b>410.532.166</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>234.359.389</b>	<b>260.200.980</b>	<b>602.154.551</b>	<b>592.760.203</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>					
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>3.445.642.550</b>	<b>3.408.031.438</b>	<b>2.056.949.441</b>	<b>1.762.400.335</b>
Ödenmiş Sermaye	22.1	145.000.000	145.000.000	145.000.000	145.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	498.005.973	498.005.973	498.005.973	498.005.973
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
Net Dönem Karı / Zararı	30	37.617.086	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.445.642.550</b>	<b>3.408.031.438</b>	<b>2.056.949.441</b>	<b>1.762.400.335</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>3.680.001.939</b>	<b>3.668.232.418</b>	<b>2.659.103.992</b>	<b>2.355.160.538</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		Özel	dönem	dönem	dönem	dönem
		Bağımsız	Özel	Özel	Özel	Özel
		Denetimden	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Geçmiş	Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot	01.01.-	01.01.-	01.01.-	01.01.-	01.01.-
	Referansları	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>						
Hasılat	23	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satışların Maliyeti		-	-	-	-	-
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>6.988.159</b>	<b>7.460.355</b>	<b>29.816.713</b>	<b>40.870.202</b>	<b>36.604.044</b>
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(6.464.493)	(2.038.484)	(10.319.169)	(5.479.494)	(6.447.633)
Pazarlama Giderleri	25.2	-	-	(47.053)	(591.346)	(686.540)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	41.583.875	416.416	773.760.625	432.574.949	304.898.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(42.111.618)	(286.097)	(598.217)	(60.300.286)	(996.660)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(4.077)</b>	<b>5.552.190</b>	<b>792.612.899</b>	<b>407.074.025</b>	<b>333.371.615</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	-	800.220	800.220	1.077.207	7.058.886
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27.2	-	-	-	-	(108.006)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	15	16.112.539	-	33.762.314	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)</b>		<b>16.108.462</b>	<b>6.352.410</b>	<b>827.175.433</b>	<b>408.151.232</b>	<b>340.322.495</b>
Finansman Gelirleri	28.1	103.207	502.189	703.745	2.770.586	504.018
Finansman Giderleri (-)	28.2	(7.749.447)	(3.476.717)	(27.124.791)	(31.875.438)	(32.381.138)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net		29.154.864	14.426.909	103.878.003	30.044.171	27.807.338
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>37.617.086</b>	<b>17.804.791</b>	<b>904.632.390</b>	<b>409.090.551</b>	<b>336.252.713</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	(9.312.662)	446.454.355	(114.555.637)	(99.808.818)
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	29	-	(71.178)	(280.176)	(274.118)	(119.097)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	29	-	(9.241.484)	446.734.531	(114.281.519)	(99.689.721)
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	30	<b>37.617.086</b>	<b>8.492.129</b>	<b>1.351.086.745</b>	<b>294.534.914</b>	<b>236.443.895</b>
<b>Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı</b>						
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30	-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	30	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
<b>Pay Başına Kazanç</b>	30	<b>0,26</b>	<b>585,66</b>	<b>9,32</b>	<b>20.312,75</b>	<b>16.306,48</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Referansları	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>37.617.086</b>	<b>8.492.129</b>	<b>1.351.086.745</b>	<b>294.534.914</b>	<b>236.443.895</b>
<b><i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</i></b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(5.974)</b>	<b>(3.906)</b>	<b>(4.748)</b>	<b>14.192</b>	<b>(7.276)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) 21	(5.974)	(4.883)	(4.748)	17.742	(9.095)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	977	-	(3.550)	1.819
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri 29	-	977	-	(3.550)	1.819
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</b>	<b>(5.974)</b>	<b>(3.906)</b>	<b>(4.748)</b>	<b>14.192</b>	<b>(7.276)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</b>	<b>37.611.112</b>	<b>8.488.223</b>	<b>1.351.081.997</b>	<b>294.549.106</b>	<b>236.436.619</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirlerin / (Giderlerin) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	37.611.112	8.488.223	1.351.081.997	294.549.106	236.436.619

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
<b>31 Aralık 2022 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>6.916</b>	<b>1.119.401.638</b>	<b>294.534.914</b>	<b>2.056.949.441</b>	-	<b>2.056.949.441</b>
Transfer	22.3	-	-	-	294.534.914	(294.534.914)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	(3.906)	-	8.492.129	<b>8.488.223</b>	-	<b>8.488.223</b>
- Dönem Karı (Zararı)	30	-	-	-	-	8.492.129	<b>8.492.129</b>	-	<b>8.492.129</b>
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	(3.906)	-	-	<b>(3.906)</b>	-	<b>(3.906)</b>
<b>31 Mart 2023 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>3.010</b>	<b>1.413.936.552</b>	<b>8.492.129</b>	<b>2.065.437.664</b>	-	<b>2.065.437.664</b>
<b>31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>2.168</b>	<b>1.413.936.552</b>	<b>1.351.086.745</b>	<b>3.408.031.438</b>	-	<b>3.408.031.438</b>
Transfer		-	-	-	1.351.086.745	(1.351.086.745)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	(5.974)	-	37.617.086	<b>37.611.112</b>	-	<b>37.611.112</b>
- Dönem Karı (Zararı)	30	-	-	-	-	37.617.086	<b>37.617.086</b>	-	<b>37.617.086</b>
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	(5.974)	-	-	<b>(5.974)</b>	-	<b>(5.974)</b>
<b>31 Mart 2024 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>(3.806)</b>	<b>2.765.023.297</b>	<b>37.617.086</b>	<b>3.445.642.550</b>	-	<b>3.445.642.550</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
<b>01 Ocak 2021 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	-	<b>882.957.743</b>	-	<b>1.525.963.716</b>	-	<b>1.525.963.716</b>
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	(7.276)	-	236.443.895	<b>236.436.619</b>	-	<b>236.436.619</b>
- Dönem Karı (Zararı)	30	-	-	-	-	236.443.895	<b>236.443.895</b>	-	<b>236.443.895</b>
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	(7.276)	-	-	<b>(7.276)</b>	-	<b>(7.276)</b>
<b>31 Aralık 2021 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>(7.276)</b>	<b>882.957.743</b>	<b>236.443.895</b>	<b>1.762.400.335</b>	-	<b>1.762.400.335</b>
Transfer	22.3	-	-	-	236.443.895	(236.443.895)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	14.192	-	294.534.914	<b>294.549.106</b>	-	<b>294.549.106</b>
- Dönem Karı (Zararı)	30	-	-	-	-	294.534.914	<b>294.534.914</b>	-	<b>294.534.914</b>
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	14.192	-	-	<b>14.192</b>	-	<b>14.192</b>
<b>31 Aralık 2022 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>6.916</b>	<b>1.119.401.638</b>	<b>294.534.914</b>	<b>2.056.949.441</b>	-	<b>2.056.949.441</b>
Transfer	22.3	-	-	-	294.534.914	(294.534.914)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	(4.748)	-	1.351.086.745	<b>1.351.081.997</b>	-	<b>1.351.081.997</b>
- Dönem Karı (Zararı)	30	-	-	-	-	1.351.086.745	<b>1.351.086.745</b>	-	<b>1.351.086.745</b>
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	(4.748)	-	-	<b>(4.748)</b>	-	<b>(4.748)</b>
<b>31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler</b>		<b>145.000.000</b>	<b>498.005.973</b>	<b>2.168</b>	<b>1.413.936.552</b>	<b>1.351.086.745</b>	<b>3.408.031.438</b>	-	<b>3.408.031.438</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

# AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş						
						Dipnot Referansları	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<b>İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>7.944.631</b>	<b>23.869.357</b>	<b>(44.103.659)</b>	<b>156.134.237</b>	<b>199.846.592</b>					
Dönem Karı (Zararı)	30	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895					
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895					
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>											
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 - 17 - 19	38.516	63.548	180.994	447.106	509.564					
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(15.667.400)	-	(807.001.513)	(372.661.613)	(304.631.077)					
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	445.139	-	(773.239.199)	(372.661.613)	(304.631.077)					
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	15	(16.112.539)	-	(33.762.314)	-	-					
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		92.120	20.976	111.436	83.072	325.949					
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	31.074	20.976	63.375	997	(26.529)					
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	61.046	-	48.061	82.075	352.478					
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		7.494.959	3.081.360	26.755.236	30.860.187	31.885.621					
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		7.580.436	3.192.240	26.736.382	30.737.143	31.552.604					
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(85.477)	(110.880)	18.854	123.044	333.017					
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	26.2	64.498	286.097	372.270	418.898	475.512					
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(149.975)	(396.977)	(353.416)	(295.854)	(142.495)					
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29	-	9.241.484	(446.734.531)	114.281.519	99.689.721					
Parasal Kazanç / (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		(26.099.093)	(2.022.748)	54.302.619	65.793.821	130.449.069					
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>											
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	15	-	-	(56.381)	-	-					
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.173.366	3.698.015	6.504.873	(2.572.261)	(1.117.964)					
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-	-	-	-					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.173.366	3.698.015	6.504.873	(2.572.261)	(1.117.964)					
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	-	381.972	1.047.766	(1.703.181)	43.696.801					
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	2.987	2.040	(3.361)	43.690.783					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	378.985	1.045.726	(1.699.820)	6.018					
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	-	-	(8.181.484)	-	(15.898.856)					
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	286.065	(15.982)	(229.701.456)	2.016.913	3.314.059					
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	857.535	1.352.077	4.088.896	(7.432.053)	(22.327.166)					
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(1.218.401)	1.748.610	(257.123)	675.532	(1.429.186)					
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		-	-	-	-	-					
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		(1.218.401)	1.748.610	(257.123)	675.532	(1.429.186)					
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	623.908	57.752	165.587	(40.787)	(86.505)					
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	2.719.354	9.261.786	30.679.186	35.906.918	(2.965.590)					
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		5.434.727	9.251.899	27.559.785	39.420.080	(1.910.491)					
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(2.715.373)	9.887	3.119.401	(3.513.162)	(1.055.099)					
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	26.616	(11.491.622)	(27.094.509)	(4.055.850)	1.988.257					

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2024 VE 2023 İLE 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Cari dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dipnot Referansları	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>					
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	-	367.572	367.572	(19.630.046)	(692.987)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	17	-	-	-	(16.347)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	367.572	367.572	612.241	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	-	367.572	612.241	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	14	-	-	(20.242.287)	(676.640)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(7.913.910)</b>	<b>(27.771.458)</b>	<b>32.757.741</b>	<b>(162.920.594)</b>	<b>(108.634.034)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	156.826	262.961	231.582.115	5.972.201	189.242.560
- Kredilerden Nakit Girişleri	7	156.826	262.961	5.972.201	189.242.560
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	(490.300)	(24.842.179)	(172.087.993)	(138.155.652)	(266.323.990)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	7	(490.300)	(24.842.179)	(138.155.652)	(266.323.990)
Ödenen Faiz	28.2	(7.580.436)	(3.470.756)	(31.606.843)	(31.671.810)
Alınan Faiz	28.1	-	278.516	869.700	119.206
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>30.721</b>	<b>(3.534.529)</b>	<b>(10.978.346)</b>	<b>(26.416.403)</b>	<b>90.519.571</b>
<b>NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>	<b>(201.352)</b>	<b>(1.716.749)</b>	<b>(2.152.271)</b>	<b>(40.284.241)</b>	<b>(10.038.027)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(170.631)</b>	<b>(5.251.278)</b>	<b>(13.130.617)</b>	<b>(66.700.644)</b>	<b>80.481.544</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>1.777.823</b>	<b>14.908.440</b>	<b>14.908.440</b>	<b>81.609.084</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>1.607.192</b>	<b>9.657.162</b>	<b>1.777.823</b>	<b>14.908.440</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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 Ortaklığı’na 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 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Ana Ortaklık Şirket’in ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2023: 5 - 31 Aralık 2022: 5 - 31 Aralık 2021: 7) ’tir.

Ana Ortaklık Şirket’in 31 Mart 2024, 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Ekşizade Turizm’in personeli bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, 09 Ekim 2023 tarihinde 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, 1473 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m<sup>2</sup> 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 (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.560.700.000 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 ("1.560.700.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 780.350.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

Çağrankaya Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 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 m<sup>2</sup> arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.586.000.000 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 ("1.586.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 793.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

Sour Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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, 08 Şubat 2024 tarih ve 9/221 sayılı kararına 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 yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, TMS / TFRS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Konsolide finansal tablolar, Grup'un yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan TMS / TFRS'ye göre Grup'un durumunu layığıyla 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 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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:

Tarih	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
31.12.2005	122,65	7,72	17,44370
31.12.2006	134,49	9,65	15,90802
31.12.2007	145,77	8,39	14,67703
31.12.2008	160,44	10,06	13,33502
31.12.2009	170,91	6,53	12,51811
31.12.2010	181,85	6,40	11,76503
31.12.2011	200,85	10,45	10,65208
31.12.2012	213,23	6,16	10,03363
31.12.2013	229,01	7,40	9,34226
31.12.2014	247,72	8,17	8,63665
31.12.2015	269,54	8,81	7,93749
31.12.2016	292,54	8,53	7,31343
31.12.2017	327,41	11,92	6,53453
31.12.2018	393,88	20,30	5,43178
31.12.2019	440,5	11,84	4,85691
31.12.2020	504,81	14,60	4,23817
31.12.2021	686,95	36,08	3,11445
31.12.2022	1.128,45	64,27	1,89594
31.12.2023	1.859,38	64,77	1,15064
31.03.2024	2.139,47	15,06	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 değerleriyle ölçülenler ve maliyet değerleriyle 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 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TMS / TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş finansal durum tablosu kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 Mart 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, standart hükümleri, ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 01 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 01 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden 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 22 Mayıs 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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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 işlemi, 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 pay 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla payına sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş Şirket aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık	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, 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları konsolide olarak raporlanmıştır.

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, bağlı ortaklık ve / veya iştiraki bulunmamaktadır. Dolayısıyla, ilişikteki 31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar konsolide olmayan finansal tablolardır.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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;

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 Mart 2023, 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 Tarihi 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 Mart 2024 tarihli finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli finansal durum tabloları ile, 01 Ocak - 31 Mart 2024 dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 31 Mart 2023, 01 Ocak - 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 dönemleri 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 2023, 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 kılınıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### *Stok değer düşüklüğü karşılığı*

Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stokların fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmekte, teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılmayacak 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 yetkilendirilmiş şirketlerin hazırlamış olduğu ekspertiz raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer; "maliyet yaklaşımı", "emsal karşılaştırma yaklaşımı" ve "doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı" yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, maliyet yaklaşımı veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler 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.



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### *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 farklılıklardan 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 Mart 2023, 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarda "TMS 12 Gelir Vergileri" standardı uyarınca ertelenmiş vergi varlık / yükümlülükleri hesaplanmamıştır.

### **Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar**

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

31 Mart 2024 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.

### **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 yanittir.

### **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;**

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

### **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;**

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

#### TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

#### TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;

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

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un konsolide 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'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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 dönülemez 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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 olmadığı 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.



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Ticari Alacaklar

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

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

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

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

### Finansal Yükümlülükler

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

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

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

#### *Özkaynağa dayalı finansal araçlar*

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

#### *Diğer finansal yükümlülükler*

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

### Ticari Borçlar

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, 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. Amortismanına tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabi tutulmaktadır. Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

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

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

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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
Taşıtlar	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 muhasebeleştirilmektedir (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:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- 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 varlıklarının amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	2-5 yıl

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- 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:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- 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 yöntemle 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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yaptırdığı ekspertiz değerlendirme raporları sonucunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir kuruluş tarafından yapılan değerlendirme 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 değiştirilebilir.

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

### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 ile 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.



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir.

#### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, 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 MART 2024, 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")'nin 31 Mart 2024 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 alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

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 Mart 2024 ve 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 gözükürken ve güvenilir bir şekilde ölçülebilen gelir ve karlar finansal tablolara yansıtılmaktadır.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Gelir Tahakkuku

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

### İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf 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" yayımlanmış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna uygun olarak ölçümleri gerçekleştirmiştir.

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

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
USD	32,2854	29,4382	18,6983	13,3290
EURO	34,8023	32,5739	19,9349	15,0867
GBP	40,6665	37,4417	22,4892	17,9667

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

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
USD	32,3436	29,4913	18,7320	13,3530
EURO	34,8650	32,6326	19,9708	15,1139
GBP	40,8786	37,6369	22,6065	18,0604

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Endüstriyel bölümler, belirli bir mal veya hizmeti ya da birbirleriyle ilişkili mal veya hizmet grubunu sağlama veya risk ve fayda açısından 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 çalışılan her yıl için, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, azami 35.059 TL (31 Aralık 2023: 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:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Faiz oranı	19,65%	21,26%	24,31%	22,47%
Enflasyon oranı	17,50%	19,00%	21,50%	20,00%
Reel iskonto oranları	1,83%	1,90%	2,31%	2,06%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,31%	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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Kullanılmamış izin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar, tamamının hizmetin sunulduğu yıllık raporlama dönemini takip eden on iki ay içinde yerine getirilmesi beklenen kısa vadeli faydaları içermektedir. Bu kapsamda, 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 pay senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni pay senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### **Paylara İlişkin Primler / İskontolar**

Paylara ilişkin primler, pay senedi ihraç primlerinden oluşmaktadır. Pay senedi ihraç primi, Grup'un elinde bulunan bağlı ortaklık ya da özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların ile kendine ait paylarının nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da 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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

### Hasılat

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.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Faiz Geliri

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

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

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

### **Nakit Akış Tablosu**

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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Not 34'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum tablolarını sunmuştur.

31 Mart 2024, 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 Payı
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	
Ekşizade Turizm Anonim Şirketi	%100,00	%100,00	%0,00

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, bağlı ortaklık, müşterek faaliyet ve / veya iştiraki bulunmamaktadır. Dolayısıyla, ilişikteki 31 Mart 2023, 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 Payı
	(Doğrudan)	(Doğrudan+ Dolaylı)	
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51
Sour Turizm Anonim Şirketi	%49	%49	%51

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Mart 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, iştiraki bulunmamaktadır.

Ana Ortaklık Şirket'in bağlı ortaklık ve iştiraklerinin, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir;

	Faaliyet Alanı	Aktif büyüklüğü	Özkaynak toplamı	Hasılat	Dönem Kar / (Zararı)
Ekşizade Turizm	Gayrimenkul / Turizm	54.368	34.046	-	(12.173)
Çağrankaya Turizm	Gayrimenkul / Turizm	210.898.226	50.303.651	-	16.232.272
Sour Turizm	Gayrimenkul / Turizm	216.327.884	51.596.828	-	16.650.465

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ana Ortalık 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	62.516	52.704	-	(5.233)
Çağrankaya Turizm	Gayrimenkul / Turizm	210.899.729	34.071.379	-	33.999.059
Sour Turizm	Gayrimenkul / Turizm	216.330.266	34.946.363	-	34.874.041

Grup'un bağlı ortaklık ve iştirakleri, 2023 yılının Ekim ayında kurulmuş olmalarından dolayı, ilgili şirketlerin 31 Mart 2024 ve 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 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde işletme birleşmesi meydana gelmemiştir.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**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):

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Süleyman Ekşi Taahhüt Ticaret	-	-	3.361	-
	-	-	3.361	-

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

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	13.230	84.771	67.537	110.942
Yüksel Ekşi	-	150.503	193.386	261.613
	13.230	235.274	260.923	372.555

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

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ebubekir Ekşi	19.320.335	22.066.551	-	-
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	17.331.630	15.693.800	38.502.639	80.257
Mücahid Hamza Ekşi	6.000.000	6.903.817	-	-
Süleyman Ekşi	2.563.907	2.950.124	823.810	-
	45.215.872	47.614.292	39.326.449	80.257

**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.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
He Gayrimenkul Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	6.026.799	-
Laz Müteahhit İnşaat Anonim Şirketi	-	-	-	6.191.725	-
	-	-	-	12.218.524	-

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	18.956	66.834	71.321	121.740
	-	18.956	66.834	71.321	121.740

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yüksel Ekşi	9.000	15.165	56.985	49.227	80.600
Shem Yapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi	9.000	-	2.373	-	-
	18.000	15.165	59.358	49.227	80.600

(\*) 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.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ebubekir Ekşi	-	800.220	800.220	-	-
	-	800.220	800.220	-	-

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.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	-	-	7.058.886
	-	-	-	-	7.058.886

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Süleyman Ekşi Yapı İnşaat Taahhüt Ticaret	-	-	-	-	108.006
	-	-	-	-	108.006

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	-	-	676.642
	-	-	-	-	676.642

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ahes İnşaat Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	-	-	56.381	-	-
	-	-	56.381	-	-

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

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	388.375	250.830	299.952	379.123	1.258.238
	388.375	250.830	299.952	379.123	1.258.238

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	5.331	8.723	-	-
Bankalar				
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	-	-	13.446.279	68.299.843
Vadesiz mevduat	1.601.861	1.769.100	1.462.161	13.309.241
	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 77.240 TL ve 126.883 TL tutarında blokaj bulunmaktadır. Katılım hesapları; Türk Lirası cinsinden açılmış olup, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kâr veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, ilgili hesabın vadesi 3 gündür.

### NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli banka kredileri	165.772.251	182.400.002	5.972.740	39.200.693
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar	32.527	37.427	61.669	94.723
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye ait kısmı	-	3.033.839	55.197.776	88.713.846
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	165.804.778	185.471.268	61.232.185	128.009.262
Uzun vadeli banka kredileri	-	-	3.996.058	77.981.867
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar	93.617	109.168	247.424	-
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	93.617	109.168	4.243.482	77.981.867
Toplam finansal borçlar	165.898.395	185.580.436	65.475.667	205.991.129

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla tüm kredilerin orijinal para birimi TL olup ilgili finansal borçların ortalama etkin faiz oranları sırasıyla %19,65, %20,26, %24,31 ve %22,47'dir.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 965.031.885 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: İpotek tutarı: 862.702.074 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
0 - 1 yıl arasında ödenecekler	165.804.778	185.471.268	61.232.185	128.009.262
1 - 2 yıl arasında ödenecekler	93.617	109.168	4.243.482	72.720.279
2 - 3 yıl arasında ödenecekler	-	-	-	5.261.588
	165.898.395	185.580.436	65.475.667	205.991.129

**NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar	-	-	-	2.355.233
Alacak senetleri	4.512.779	5.656.276	11.997.444	6.720.979
Alacaklar reeskontu (-)	(28.264)	(148.370)	(338.080)	(284.963)
	4.484.515	5.507.906	11.659.364	8.791.249

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla alacak çek ve senetlerin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
1-30 gün	4.512.779	1.150.636	1.327.155	1.557.224
61-90 gün	-	1.725.954	8.046.357	1.557.224
91-120 gün	-	2.779.686	2.623.932	1.868.669
121-150 gün	-	-	-	1.737.862
	4.512.779	5.656.276	11.997.444	6.720.979

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

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



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar	794.695	1.666.425	1.704.076	632.686
Ticari faaliyetlere ilişkin gider tahakkukları	500.000	805.445	673.058	612.611
Borçlar reeskontu (-)	(15.865)	(39.137)	(59.548)	(22.141)
	1.278.830	2.432.733	2.317.586	1.223.156

**Uzun vadeli ticari borçlar**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 5)	-	-	3.361	-
Diğer alacaklar (a)	-	-	1.706.344	-
	-	-	1.709.705	-

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

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	-	-	10.153	16.677
	-	-	10.153	16.677

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek vergi ve fonlar	156.797	31.913	19.875	50.068
Ortaklara borçlar (Not 5)	45.215.872	47.614.292	39.326.449	80.257
İlişkili taraflara borçlar (Not 5)	13.230	235.274	260.923	372.555
Taksitlendirilmiş vergi borçları	-	-	-	279.207
Diğer çeşitli borçlar	-	3.164.250	-	-
	45.385.899	51.045.729	39.607.247	782.087

**Uzun vadeli diğer borçlar**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	155.733	125.893	71.567	56.042
Personele borçlar	638.425	120.664	65.665	129.274
	794.158	246.557	137.232	185.316

**NOT 11 – STOKLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli stoklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Konut stokları	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709
	234.873.193	234.873.193	226.691.709	226.691.709

Grup, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili konutların 6 tanesi satış vaadi sözleşmesiyle müşterilere satılmış olup 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla müşteriye teslimatları yapılmamıştır. Geriye kalan 168 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.206.255.000 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 309.874.971 TL'dir.

**Uzun vadeli stoklar**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 12 – DİĞER VARLIKLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli varlıklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243
	9.244.559	11.623.835	9.243.008	13.677.243

**Uzun vadeli varlıklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV (a)	-	-	16.635.662	36.271.698
	-	-	16.635.662	36.271.698

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

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek aylara ait giderler	791.254	1.077.319	17.914	627.956
Verilen iş avansları	-	-	53.597	1.460.468
	791.254	1.077.319	71.511	2.088.424

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Maddi duran varlık alımları için verilen avanslar (a)	227.545.937	227.545.937	-	-
Peşin ödenmiş giderler	1.149.711	1.149.711	-	-
	228.695.648	228.695.648	-	-

(a) Ana Ortaklık Şirket, Koru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.676,39 m<sup>2</sup> 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 227.545.937 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 (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.576.000.000 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 ("1.576.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen ön izin sürecindeki şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 iskonto uygulanarak 788.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 14 – ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan sipariş avansları	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671
	20.346.928	20.320.312	47.414.821	51.470.671

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

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Çağrankaya Turizm			-	-
- Maliyet tutarı	28.191	28.191		
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	24.620.598	16.666.785	-	-
Sour Turizm				
- Maliyet tutarı	28.191	28.191	-	-
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	25.254.254	17.095.528	-	-
	49.931.234	33.818.695	-	-

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / (zararlarından) paylar aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	16.112.539	-	33.762.314	-	-
	16.112.539	-	33.762.314	-	-

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 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*

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar	11.584	13.087	-	-
Duran varlıklar	210.886.642	210.886.642	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>210.898.226</b>	<b>210.899.729</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	16.306	2.846	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	160.578.269	176.825.504	-	-
Özkaynaklar	50.303.651	34.071.379	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>210.898.226</b>	<b>210.899.729</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Kar veya Zarar Tabloları*

	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti	-	-	-	-	-
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Faaliyet Giderleri	(14.168)	-	(5.182)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	60	-	66	-	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	21.955.616	-	43.114.967	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(5.709.236)	-	(9.110.792)	-	-
<b>Dönem kar / (zararı), net</b>	<b>16.232.272</b>	<b>-</b>	<b>33.999.059</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar	17.026	19.408	-	-
Duran varlıklar	216.310.858	216.310.858	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>216.327.884</b>	<b>216.330.266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	16.106	2.846	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	164.714.950	181.381.057	-	-
Özkaynaklar	51.596.828	34.946.363	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>216.327.884</b>	<b>216.330.266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Kar veya Zarar Tabloları*

	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti	-	-	-	-	-
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Faaliyet Giderleri	(14.009)	-	(5.184)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	55	-	66	-	-
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	22.520.501	-	44.224.297	-	-
Finansman Gelir / (Giderler),net	-	-	(13)	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(5.856.082)	-	(9.345.125)	-	-
<b>Dönem kar / (zararı), net</b>	<b>16.650.465</b>	<b>-</b>	<b>34.874.041</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Mart 2024, 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	Giriş	31 Mart 2024
Binalar	605.130	-	605.130	308.359	913.489	-	913.489	-	913.489
Toplam	605.130	-	605.130	308.359	913.489	-	913.489	-	913.489
Birikmiş Amortisman (-)									
Binalar	363.076	121.027	484.103	126.165	610.268	61.673	671.941	15.418	687.359
Toplam	363.076	121.027	484.103	126.165	610.268	61.673	671.941	15.418	687.359
Net Defter Değeri	242.054		121.027		303.221		241.548		226.130

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

**NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2024, 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	Giriş	31 Mart 2024
Haklar	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Toplam	330.867	16.347	347.214	-	347.214	-	347.214	-	347.214
Birikmiş Amortisman (-)									
Haklar	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Toplam	193.531	42.706	236.237	44.585	280.822	38.992	319.814	9.749	329.563
Net Defter Değeri	137.336		110.977		66.392		27.400		17.651

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 18 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Mart 2024, 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	Değerleme artışları	Transfer	31 Aralık 2023	Değerleme artışları	Değerleme azalışları	31 Mart 2024
Arsa ve Araziler	629.545.072	-	136.203.301	765.748.373	20.242.287	301.688.649	(59.524.101)	1.028.155.208	419.176.255	(452.425)	1.446.879.038	-	(41.879.038)	1.405.000.000
Binalar	772.516.458	676.640	92.427.215	865.620.313	-	93.913.355	-	959.533.668	354.062.944	389.119.489	1.702.716.101	41.433.899	-	1.744.150.000
Yapılmakta Olan Yatırımlar	276.082.793	-	76.000.561	352.083.354	-	36.583.710	-	388.667.064	-	(388.667.064)	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.678.144.323</b>	<b>676.640</b>	<b>304.631.077</b>	<b>1.983.452.040</b>	<b>20.242.287</b>	<b>432.185.714</b>	<b>(59.524.101)</b>	<b>2.376.355.940</b>	<b>773.239.199</b>	<b>-</b>	<b>3.149.595.139</b>	<b>41.433.899</b>	<b>(41.879.038)</b>	<b>3.149.150.000</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>														
Binalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>1.678.144.323</b>	<b>676.640</b>	<b>304.631.077</b>	<b>1.983.452.040</b>				<b>2.376.355.940</b>			<b>3.149.595.139</b>			<b>3.149.150.000</b>

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, ilişikteki finansal tablolarda 31 Mart 2024, 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 değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Konum	31 Mart 2024 tarihli gerçeğe uygun değer	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	1.343.600.000	1.313.474.273	959.533.667	865.620.312
Pendik Arsa (b)	Pendik / İstanbul	805.000.000	822.141.095	541.574.377	270.870.139
Gebze Arsa (c)	Gebze / Kocaeli	250.000.000	264.646.334	177.080.507	236.604.608
Gaziosmanpaşa Arsa (d)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	285.000.000	291.110.967	265.893.775	258.273.626
Gaziosmanpaşa Dükkanlar (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	296.890.000	288.520.885	288.398.546	265.708.813
Gaziosmanpaşa Ticari Yapı (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	103.660.000	100.720.943	100.268.519	86.374.542
Gazipaşa Arsa (f)	Gazipaşa / Antalya	65.000.000	68.980.642	43.606.549	-
<b>Toplam</b>		<b>3.149.150.000</b>	<b>3.149.595.139</b>	<b>2.376.355.940</b>	<b>1.983.452.040</b>

(a) İlgili gayrimenkul, 5.437,02 m<sup>2</sup> arsa alanı, 24.244,01 m<sup>2</sup> bina alanı olan ve özel bir eğitim kurumuna kiralanmış arsa ve okul binasından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 350.000.000 TL'dir.

(b) İlgili gayrimenkul, 12.046 m<sup>2</sup> 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m<sup>2</sup> arsa alanından oluşmaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Grup, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

(d) İlgili gayrimenkul, 2.260,84 m<sup>2</sup> arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın 1.921,79 m<sup>2</sup>'si Ana Ortaklık Şirket üzerine kayıtlı iken geriye kalan 339,05 m<sup>2</sup>'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 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkan ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3.549,67 m<sup>2</sup> ve 1.296 m<sup>2</sup>'dir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili dükkan ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Ana Ortaklık Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre bulunmuştur. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkuller üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 93.784.401 TL'dir.

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m<sup>2</sup> 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2024, 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	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024
Taşıtlar	3.902.954	-	-	3.902.954	-	(1.224.486)	2.678.468	-	(735.143)	1.943.325	-	-	1.943.325
Demirbaşlar	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892	-	-	467.892
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
<b>Toplam</b>	<b>4.387.901</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.387.901</b>	<b>-</b>	<b>(1.224.486)</b>	<b>3.163.415</b>	<b>-</b>	<b>(735.143)</b>	<b>2.428.272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.428.272</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>													
Taşıtlar	1.340.338	276.883	-	1.617.221	236.069	(612.245)	1.241.045	75.935	(367.571)	949.409	13.349	-	962.758
Demirbaşlar	354.268	68.947	-	423.215	40.287	-	463.502	4.394	-	467.896	-	-	467.896
Özel Maliyetler	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055	-	-	17.055
<b>Toplam</b>	<b>1.711.661</b>	<b>345.830</b>	<b>-</b>	<b>2.057.491</b>	<b>276.356</b>	<b>(612.245)</b>	<b>1.721.602</b>	<b>80.329</b>	<b>(367.571)</b>	<b>1.434.360</b>	<b>13.349</b>	<b>-</b>	<b>1.447.709</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.676.240</b>			<b>2.330.410</b>			<b>1.441.813</b>			<b>993.912</b>			<b>980.563</b>

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değer düşülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklara ilişkin toplam sigorta teminatı tutarı 1.454.673 TL'dir.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 20 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli borç karşılıkları**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dava gider karşılığı	273.410	244.354	323.437	396.485
	273.410	244.354	323.437	396.485

Dava gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı bakiye	244.354	323.437	396.485	59.885
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 26.2)	61.046	48.061	82.075	352.478
Parasal kazanç / (kayıp), net	(31.990)	(127.144)	(155.123)	(15.878)
Dönem sonu bakiye	273.410	244.354	323.437	396.485

**Uzun vadeli borç karşılıkları**

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**Koşullu Varlıklar**

Grup'un koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2024, 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	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	260.468.786	201.177.068	965.109.125	896.602.030
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	-	-	411.892.293	1.815.100.249
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı (a)	-	-	411.892.293	1.815.100.249
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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>260.468.786</b>	<b>201.177.068</b>	<b>1.377.001.418</b>	<b>2.711.702.279</b>

(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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un ilişkili tarafları lehine vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır.

Grup'un koşullu yükümlülüklerinin orijinal para birimleri TL olup detayı aşağıdaki gibidir:

**Teminat mektupları** – 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Grup, 15.904.770 TL tutarındaki teminat mektubunu T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na vermiştir (31 Aralık 2023: 18.300.605 TL - 31 Aralık 2022 ve 2021: Yoktur).

**İpotekler** – 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un kredilerine teminat olması amacıyla, Grup'un gayrimenkulleri üzerinde finans kuruluşları lehine 965.031.885 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 862.702.074 TL) (Not 7).

**Blokeli mevduat** – 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un banka mevduatları üzerinde blokaj bulunmamaktadır 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un banka mevduatları üzerinde 77.240 TL tutarında blokaj bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 126.883 TL).

**Kefalet** – 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 411.892.293 TL tutarında müteselsilen kefil olmuştur (31 Aralık 2021: 1.815.100.249 TL).

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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 249.605.118 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 TL) %51'i oranında) olması gerekmektedir. Her iki iştirakin de 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sermaye tutarı 50.000 TL'dir. Ana Ortaklık Şirket'in iştiraki konumunda bulunan Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin, bahsi geçen sermaye tutarına (2024 yılı verilerine göre yatırım tutarının (489.421.800 TL) %51'i) ulaşabilmesi için, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ilgili iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken sermaye tutarı 122.282.008 TL'dir. Aynı şekilde, Ana Ortaklık Şirket'in iştiraki konumunda bulunan Sour Turizm Anonim Şirketi'nin bahsi geçen sermaye tutarına (2024 yılı verilerine göre yatırım tutarının (489.421.800 TL) %51'i) ulaşabilmesi için, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ilgili iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken sermaye tutarı 122.282.008 TL olup Ana Ortaklık Şirket'in her iki iştirakteki pay oranını koruması amacıyla ödemesi gereken toplam sermaye tutarı 244.564.016 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 249.605.118 TL (Toplam yatırım maliyetinin (2024 yılı verilerine göre 489.421.800 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 gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Ana Ortaklık Şirket yönetimi, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ilgili davalar için ilişikteki finansal tablolarda 273.410 TL tutarında karşılık ayırmıştır.



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

31 Mart 2024, 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**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmayan izin karşılığı	192.507	116.200	59.938	52.640
	192.507	116.200	59.938	52.640

**Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar**

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	189.262	152.214	84.092	100.836
	189.262	152.214	84.092	100.836

Grup'un kıdem tazminatı karşılığı Dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, azami 35.059 TL (31 Aralık 2023: 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 Mart 2024, 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:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Reel iskonto oranları	1,83%	1,90%	2,31%	2,06%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,31%	93,31%	92,64%	96,01%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem başı bakiyesi	152.214	84.092	100.836	118.270
Hizmet maliyeti	50.239	95.252	39.186	39.368
Faiz maliyeti	762	1.179	1.262	2.246
Dönem içi ödemeler	-	-	-	(36.785)
Parasal kazanç / (kayıp), net	(19.927)	(33.057)	(39.450)	(31.358)
Aktüeryal fark	5.974	4.748	(17.742)	9.095
Kapanış bakiyesi	189.262	152.214	84.092	100.836

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 22 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### 22.1 Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde olan 145.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Ana Ortaklık Şirket'in 31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	45,00%	65.250.000	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	25,00%	36.250.000
Ebubekir Ekşi	23,00%	33.350.000	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	7,00%	10.150.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00%</b>	<b>145.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>145.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>145.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>145.000.000</b>
Sermaye Düzeltme Farkları		498.005.973		498.005.973		498.005.973		498.005.973
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>643.005.973</b>		<b>643.005.973</b>		<b>643.005.973</b>		<b>643.005.973</b>

31 Mart 2024 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in sermaye yapısının A ve B grubu paylar bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	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
<b>Toplam</b>		<b>100,00%</b>	<b>145.000.000</b>	<b>145.000.000</b>

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

### Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 498.005.973 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 hazırlanmış olduğu TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesaplarına dair açıklaması aşağıdaki gibidir;

	VUK'a göre finansal tablolar	TMS / TFRS'ye göre finansal tablolar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zarar)larında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	643.688.999	498.005.973	(145.683.026)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	-

Grup'un, 07 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırlanmış 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	882.957.743

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 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 özendikten 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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

### 22.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / (zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş yıl kar / (zararları), net	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743
	2.765.023.297	1.413.936.552	1.119.401.638	882.957.743

31 Mart 2024 ve 2023 ile 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 Mart 2024 ve 2023 ile 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.

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)
	(3.806)	2.168	6.916	(7.276)

### 22.5 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31 Aralık 2023, 2022 ve 2021: Yoktur).

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 23 – HASILAT**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kira gelirleri	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044
Satış Gelirleri (net)	6.988.159	7.460.355	29.816.713	40.870.202	36.604.044

31 Mart 2024 ve 2023 ile 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 Mart 2024 ve 2023 ile 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 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim ve pazarlama giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri	6.464.493	2.038.484	10.319.169	5.479.494	6.447.633
Pazarlama giderleri	-	-	47.053	591.346	686.540
	6.464.493	2.038.484	10.366.222	6.070.840	7.134.173

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

**25.1 Genel yönetim giderleri**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Danışmanlık hizmeti giderleri	2.369.464	814.596	2.619.204	1.535.953	2.123.138
Personel giderleri	1.514.359	483.702	2.542.811	1.154.119	2.755.395
Aidat giderleri	1.004.155	-	1.768.652	-	-
Vergi, resim ve harçlar	804.243	159.011	2.253.795	80.638	91.023
Sigorta giderleri	467.013	13.479	108.279	1.826.409	119.234
Araç giderleri	57.903	305.333	503.478	359.679	566.449
Amortisman ve itfa payları	38.516	63.548	180.994	447.106	509.564
Haberleşme giderleri	11.354	15.256	45.832	48.830	9.783
Diğer giderler	197.486	183.559	296.124	26.760	273.047
	6.464.493	2.038.484	10.319.169	5.479.494	6.447.633

**25.2 Pazarlama giderleri**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	-	-	-	178.857	268.615
Danışmanlık giderleri	-	-	27.359	412.489	-
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-	-	-	-	270.611
Taşıt giderleri	-	-	-	-	70.511
Haberleşme ve iletişim giderleri	-	-	-	-	52.628
Diğer giderler	-	-	19.694	-	24.175
	-	-	47.053	591.346	686.540

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 26 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)**

**26.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları (Not 18)	41.433.889	-	773.239.199	432.185.714	304.631.077
Reeskont geliri	149.976	396.977	353.416	295.854	142.495
Diğer gelirler	-	19.439	168.010	93.381	124.832
	41.583.875	416.416	773.760.625	432.574.949	304.898.404

**26.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkları (Not 18)	41.879.038	-	-	59.524.101	-
Reeskont giderleri	64.498	286.097	372.270	418.898	475.512
Dava karşılığı giderleri (Not 20)	61.046	-	48.061	82.075	352.478
Diğer giderler	107.036	-	177.886	275.212	168.670
	42.111.618	286.097	598.217	60.300.286	996.660

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 27 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)**

**27.1 Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Sabit kıymet satış karı	-	800.220	800.220	1.077.207	-
Ticari olmayan alacaklardan adet gelirleri (Not 5)	-	-	-	-	7.058.886
	-	800.220	800.220	1.077.207	7.058.886

**27.2 Yatırım faaliyetlerinden giderler**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ticari olmayan borçlardan adet giderleri (Not 5)	-	-	-	-	108.006
	-	-	-	-	108.006

**NOT 28 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)**

**28.1 Finansman gelirleri**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kur farkı gelirleri	103.207	223.673	331.307	1.900.886	384.812
Faiz (Katılım hesapları) gelirleri	-	278.516	372.438	869.700	119.206
	103.207	502.189	703.745	2.770.586	504.018



## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 28.2 Finansman giderleri

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2023
Kredi faiz giderleri	7.580.436	3.470.756	27.108.819	31.606.843	31.671.810
Kur farkı gideri	-	69	69	170	-
Diğer finansman giderleri	169.011	5.892	15.903	268.425	709.328
	7.749.447	3.476.717	27.124.791	31.875.438	32.381.138

### 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 Mart 2024 ve 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2024		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)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
<b>Ertelenen vergi varlıkları:</b>								
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	-	-	84.092	16.819	100.836	20.166
Alacaklar reeskontu	-	-	-	-	338.080	67.617	284.963	65.540
Kredi faiz tahakkuku	-	-	-	-	-	-	1.214.301	279.288
Kullanılmayan izin karşılığı	-	-	-	-	59.938	11.988	52.640	12.106
Dava gider karşılığı	-	-	-	-	323.437	64.688	396.485	91.191
Gider tahakkuku	-	-	-	-	673.058	134.612	612.611	140.901
Ertelenmiş gelirler düzeltmesi	-	-	-	-	33.270.069	6.654.014	26.302.070	6.049.476
Diğer	-	-	-	-	85.979	17.196	429.885	98.874
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>		-	-	-		6.966.934		6.757.542
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri:</b>								
Stoklara ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	(148.092.784)	(29.618.557)	(97.577.571)	(22.442.841)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme farkı	-	-	-	-	(996.238.617)	(199.247.723)	(1.024.347.435)	(204.869.487)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	(1.121.097.381)	(224.219.476)	(559.361.642)	(111.872.327)
Borçlar reeskontu	-	-	-	-	(59.548)	(11.909)	(22.141)	(5.093)
Kredi faiz tahakkuku	-	-	-	-	(3.015.599)	(603.122)	-	-
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	(3.391)	(678)	(75.058)	(17.257)
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri</b>		-	-	-		(453.701.465)		(339.207.005)
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net</b>		-	-	-		(446.734.531)		(332.449.463)

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	-	(71.178)	(280.176)	(274.118)	(119.097)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	(9.241.484)	446.734.531	(114.281.519)	(99.689.721)
<b>Vergi geliri / (gideri), net</b>	-	(9.312.662)	446.454.355	(114.555.637)	(99.808.818)

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kurumlar vergisi karşılığı	-	62.445	-	108.420
	-	62.445	-	108.420

31 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	-	7.074	-
	-	-	7.074	-

### 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, dönemsel ilkesi gereğince ilişikteki konsolide finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ayrılmaktadır.

### 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 30 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem karı / (zararı), net	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Kontrol gücü olmayan paylara ait dönem kar / (zararı), net	-	-	-	-	-
Ana ortaklığa ait dönem karı / (zararı), net	37.617.086	8.492.129	1.351.086.745	294.534.914	236.443.895
Toplam ağırlıklı ortalama pay adedi (*)	145.000.000	14.500	145.000.000	14.500	14.500
Pay başına düşen basit ve pay başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)	0,26	585,66	9,32	20.312,75	16.306,48

(\*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla 1 payın nominal değeri 1 TL dir (31 Mart 2023, 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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	<b>4.484.515</b>	-	-	<b>1.601.861</b>	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.484.515	-	-	1.601.861	-
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 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
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	<b>5.507.906</b>	-	-	<b>1.769.100</b>	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.507.906	-	-	1.769.100	-
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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	<b>11.659.364</b>	<b>3.361</b>	<b>1.716.497</b>	<b>14.908.440</b>	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	11.659.364	3.361	1.716.497	14.908.440	-
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	-	-	-	-	-	-

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
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	-	<b>8.791.249</b>	-	<b>16.677</b>	<b>81.609.084</b>	-
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.791.249	-	16.677	81.609.084	-
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 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Faiz oranı riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. 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 36.245 TL daha düşük / yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 143.887 TL - 31 Mart 2024: Yoktur - 31 Aralık 2023: Yoktur).

Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>				
Finansal yükümlülükler	165.898.395	185.580.436	59.503.466	167.044.958
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>				
Finansal yükümlülükler	-	-	5.972.201	38.946.171

### 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.

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit				
	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	165.898.395	<b>172.290.695</b>	172.012.843	35.100	242.752
	165.898.395	<b>172.290.695</b>	172.012.843	35.100	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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	1.278.830	<b>1.294.695</b>	794.695	500.000	-
Diğer borçlar	46.180.057	<b>46.180.057</b>	950.406	45.229.651	-
	47.458.887	<b>47.474.752</b>	1.745.101	45.729.651	-

Grup'un 31 Aralık 2023 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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	185.580.436	<b>201.317.379</b>	3.091.413	197.946.647	279.319
	185.580.436	<b>201.317.379</b>	3.091.413	197.946.647	279.319
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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	2.432.733	<b>2.471.869</b>	1.666.424	805.445	-
Diğer borçlar	51.292.285	<b>51.292.285</b>	3.442.605	47.849.680	-
	53.725.018	<b>53.764.154</b>	5.109.029	48.655.125	-



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	65.475.667	<b>73.544.587</b>	22.084.574	45.846.805	5.613.207
	65.475.667	<b>73.544.587</b>	22.084.574	45.846.805	5.613.207

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	2.317.586	<b>2.377.134</b>	2.377.134	-	-
Diğer borçlar	39.744.478	<b>39.744.478</b>	157.109	39.587.369	-
	42.062.064	<b>42.121.612</b>	2.534.243	39.587.369	-

Grup'un 31 Aralık 2021 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	205.991.129	<b>251.909.616</b>	23.907.688	118.311.112	109.690.815
	205.991.129	<b>251.909.616</b>	23.907.688	118.311.112	109.690.815

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	1.223.156	<b>1.245.297</b>	1.245.297	-	-
Diğer borçlar	967.403	<b>967.403</b>	235.387	732.016	-
	2.190.559	<b>2.212.700</b>	1.480.684	732.016	-

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**Kur riski**

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

31 Mart 2024 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)	1.129.989	35.000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.129.989</b>	<b>35.000</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>1.129.989</b>	<b>35.000</b>	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	-	-	-
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	-	-	-
<b>19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-
<b>19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı</b>	-	-	-
<b>19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı</b>	-	-	-
<b>20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>1.129.989</b>	<b>35.000</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>1.129.989</b>	<b>35.000</b>	-

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

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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)	1.270.767	35.846	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.270.767</b>	<b>35.846</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>1.270.767</b>	<b>35.846</b>	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)</b>	-	-	-
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	-	-	-
<b>19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-
<b>19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı</b>	-	-	-
<b>19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı</b>	-	-	-
<b>20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>1.270.767</b>	<b>35.846</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>1.270.767</b>	<b>35.846</b>	-

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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)	13.283.993	320.000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>13.283.993</b>	<b>320.000</b>	<b>-</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>13.283.993</b>	<b>320.000</b>	<b>-</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler(14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>13.283.993</b>	<b>320.000</b>	<b>-</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>13.283.993</b>	<b>320.000</b>	<b>-</b>

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 112.999 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	112.999	(112.999)	112.999	(112.999)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	112.999	(112.999)	112.999	(112.999)
	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)	112.999	(112.999)	112.999	(112.999)

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 127.077 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	127.077	(127.077)	127.077	(127.077)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	127.077	(127.077)	127.077	(127.077)
	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)	127.077	(127.077)	127.077	(127.077)

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 1.328.399 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.328.399	(1.328.399)	1.328.399	(1.328.399)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	1.328.399	(1.328.399)	1.328.399	(1.328.399)
	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)	1.328.399	(1.328.399)	1.328.399	(1.328.399)

**Satışlara ilişkin yoğunlaşma riski**

31 Mart 2024 ve 2023 ile 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 Mart 2024 ve 2023 ile 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 katarsa, işletme, bu durumu, buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar. İşletmenin büyük müşterilerinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

31 Mart 2024 ve 2023 ile 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. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
A Firması	100%	100%	100%	70%	100%
B Firması	-	-	-	15%	-
C Firması	-	-	-	15%	-

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Sermaye riski yönetimi

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

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 Mart 2024, 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Toplam borçlar	234.359.389	260.200.980	602.154.551	592.760.203
Eksi: Hazır değerler	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
Net borç	232.752.197	258.423.157	587.246.111	511.151.119
Toplam öz sermaye	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Toplam sermaye	3.678.394.747	3.666.454.595	2.644.195.552	2.273.551.454
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	6%	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 işleminde 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 çevrilmektedir.

-Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.

-Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

## AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

### 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 Mart 2024, 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.

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.607.192	-	1.607.192	6
Ticari alacaklar	4.484.515	-	4.484.515	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	165.898.395	-	165.898.395	7
Ticari borçlar	1.278.830	-	1.278.830	8



**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.777.823	-	1.777.823	6
Ticari alacaklar	5.507.906	-	5.507.906	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	185.580.436	-	185.580.436	7
Ticari borçlar	2.432.733	-	2.432.733	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
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	14.908.440	-	14.908.440	6
Ticari alacaklar	11.659.364	-	11.659.364	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	65.475.667	-	65.475.667	7
Ticari borçlar	2.317.586	-	2.317.586	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
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	81.609.084	-	81.609.084	6
Ticari alacaklar	8.791.249	-	8.791.249	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	205.991.129	-	205.991.129	7
Ticari borçlar	1.223.156	-	1.223.156	8

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2024, 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 Mart 2024 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 Mart 2024, 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	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
B projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.384.023.193	3.384.468.332	2.603.047.649	2.210.143.749
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	49.931.234	33.818.695	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	3.361	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>244.440.320</b>	<b>248.167.568</b>	<b>41.144.542</b>	<b>63.407.705</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>3.680.001.939</b>	<b>3.668.232.418</b>	<b>2.659.103.992</b>	<b>2.355.160.538</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	165.898.395	185.580.436	65.475.667	205.991.129
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)	45.229.102	47.849.566	39.587.372	452.812
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.445.642.550	3.408.031.438	2.056.949.441	1.762.400.335
Diğer kaynaklar		23.231.892	26.770.978	497.091.512	386.316.262
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>3.680.001.939</b>	<b>3.668.232.418</b>	<b>2.659.103.992</b>	<b>2.355.160.538</b>

Diğer Finansal Bilgiler		31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-
A1 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B1 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	18.300.605	411.892.293	1.815.100.249
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait 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)	1.607.192	1.777.823	14.908.440	81.609.084

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

**AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 31 MART 2024, 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Asgari / Azami Oran	
		Denetimden Geçmiş	Denetim'den Geçmiş	Denetim'den Geçmiş	Denetim'den Geçmiş		
		31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021		
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) - (b)	91,96%	92,26%	97,89%	93,84%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,40%	0,97%	0,56%	3,47%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	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%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ Vadedi/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	6,59%	7,39%	25,13%	114,70%	≤%500
8	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,04%	0,05%	0,56%	3,47%	≤%10
9	Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0,04%	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. - 31.03.2024	01.01. - 31.03.2023	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
A - Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	517.833	302.384	1.058.714	252.072	453.847
B - Diğer hizmetlere ilişkin ücretler					
- Diğer güvence hizmetlerine ilişkin ücret	-	-	-	-	-
- Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücret	-	-	-	-	-
- Denetim dışı diğer hizmetlere ilişkin ücretler	-	-	-	-	-
	517.833	302.384	1.058.714	252.072	453.847