

**ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2025 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar, Dipnotlar ve Özel
Bağımsız Denetçi Raporu

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’nin (“Şirket”) 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket’in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (“TMS”) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir;

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerleri ve Kira Gelirleri	
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 4.220.000.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar Dipnot 14'te yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca;

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, 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 hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

İlk İmza Tarihi

2 Eylül 2025, Ankara

Revize İmza Tarihi

4 Kasım 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-46

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihi İtibariyle Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Dipnot No	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar		2.705.247.751	2.652.260.031
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	669.800	1.026.699
Diğer Alacaklar	8	2.897.338	247.942
Stoklar	9	2.653.465.578	2.632.507.589
Peşin Ödenmiş Giderler	10	46.386.130	17.631.497
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	7.174	7.507
Diğer Dönen Varlıklar	11	1.821.731	838.797
Duran Varlıklar		4.240.794.971	3.480.942.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	4.220.000.000	3.456.582.699
Maddi Duran Varlıklar	15	20.794.971	24.359.987
Toplam Varlıklar		6.946.042.722	6.133.202.717

KAYNAKLAR		30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		391.916.387	357.341.348
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	323.471.869	353.732.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	12	47.405.047	-
Ticari Borçlar	7	14.679.062	384.722
Diğer Borçlar		4.911.967	3.169.818
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	2.200.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.711.967	3.169.818
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	1.448.442	54.137
Uzun Vadeli Yükümlülükler		783.240.320	436.406.702
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	38.131.823	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	745.108.497	436.406.702
Özkaynaklar	17	5.770.886.015	5.339.454.667
Ödenmiş Sermaye		2.490.000.000	2.490.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.798.452.432	1.798.452.432
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		94.707.123	94.707.123
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		956.295.112	568.064.471
Net Dönem Kârı/(Zararı)		431.431.348	388.230.641
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.946.042.722	6.133.202.717

İzleyen dipnotlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Kâr veya Zarar Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot No	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Hasılat	18	109.680.705	514.043.997
Satışların Maliyeti (-)	18	(113.001)	(557.251.691)
Brüt Kâr/(Zarar)		109.567.704	(43.207.694)
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(9.706.955)	(1.740.738)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(18.826)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.165.337	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(317.982)	(292.795)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		103.689.278	(45.241.227)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	667.981.007	191.219
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(876.027)	-
Faaliyet Kârı/(Zararı)		770.794.258	(45.050.008)
Finansman Gelirleri	22	165.918	1.886.155
Finansman Giderleri (-)	22	(82.634.652)	(26.612.917)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	23	114.174.722	86.853.708
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		802.500.246	17.076.938
Vergi Gelir/(Gideri)	24	(371.068.898)	157.893.666
Dönemin Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(371.068.898)	157.893.666
Dönem Net Kârı/(Zararı)		431.431.348	174.970.604
Pay Başına Kazanç (TL)	25	0,17	0,07
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)		431.431.348	174.970.604
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		431.431.348	174.970.604

İzleyen dipnotlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Özkaynak Değişim Tabloları

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kârlar		Toplam
				Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	
01 Ocak 2024	1.500.000.000	1.120.773.798	-	(103.382.456)	505.888.928	3.023.280.270
Transferler	-	-	-	505.888.928	(505.888.928)	-
Kâr Payı Ödemeleri	-	-	-	(393.960.629)	-	(393.960.629)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	174.970.604	174.970.604
30 Haziran 2024	1.500.000.000	1.120.773.798	-	8.545.843	174.970.604	2.804.290.245
01 Ocak 2025	2.490.000.000	1.798.452.432	94.707.123	568.064.471	388.230.641	5.339.454.667
Transferler	-	-	-	388.230.641	(388.230.641)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	431.431.348	431.431.348
30 Haziran 2025	2.490.000.000	1.798.452.432	94.707.123	956.295.112	431.431.348	5.770.886.015

İzleyen dipnotlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Nakit Akış Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		61.655.598	(1.951.183)
Dönem Kârı/(Zararı)		431.431.348	174.970.604
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(333.861.592)	(139.639.459)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15	1.447.570	812.497
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	21,22	83.990.998	32.172.323
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) İle İlgili Düzeltmeler	21	(665.845.608)	-
Vergi Geliri/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	24	371.068.898	(157.893.666)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		876.027	-
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(125.399.477)	(14.730.613)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(35.914.158)	(37.462.672)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	28.318.690
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(2.649.396)	119.950
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(20.957.989)	187.974.981
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	10	(28.754.633)	865.308
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	14.294.340	(162.537.772)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.742.149	(93.425.691)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)		-	(8.374.290)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		411.371	9.596.152
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		61.655.598	(2.131.527)
Vergi İadeleri/(Ödemeleri)		-	180.344
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(94.194.873)	173.562.360
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	1.416.670	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(175.249)	(4.831.178)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	-	178.202.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(97.571.693)	-
Alınan Faiz	21	2.135.399	191.219
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		32.329.102	(168.817.227)
Kar Payı Ödemeleri		-	(393.960.629)
Borç Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	458.792.758	250.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	(344.089.763)	-
Ödenen Faiz	22	(82.539.811)	(26.539.848)
Alınan Faiz	22	165.918	1.683.250
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(210.173)	2.793.950
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(210.173)	2.793.950
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	1.026.699	3.121.864
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(146.726)	(1.268.602)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	669.800	4.647.212

İzleyen dipnotlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Anadolu Gayrimenkul" veya "Şirket"), 20 Ağustos 2021 tarihinde deniz ve kıyı sularındaki balıkçılık alanından faaliyet göstermek amacıyla "**Ege Balık Konservecilik A.Ş.**" ünvanıyla Torbalı'da kurulmuştur. Kuruluş sermayesi tutarı, %50 sermaye payı oranıyla Cem Okullu ve %50 sermaye payı oranıyla Cengiz Okullu olmak üzere toplam 10.000.000 TL'dir. Şirket, 29 Nisan 2022 tarihli Genel Kurul'da alınan karar neticesinde ünvanını "**Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.**" olarak değiştirmiştir.

Şirket, 3 Kasım 2023 tarihli Genel Kurul'da alınan karar neticesinde sermayesini 1.500.000.000 TL'ye çıkarmış olup, 6 Kasım 2023 tarihli ve 10951 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ile ilan etmiştir. Söz konusu sermaye artırımı işlemi sonucunda sermaye paylarındaki oran dağılımı değişmemiştir.

Şirket, 20 Ekim 2023 tarihinde tamamını aldığı Asdepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Asdepo**") ve Ydepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Ydepo**") ile, 8 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 26 Nisan 2024 tarihli ve 11070 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşerek söz konusu şirketleri bünyesine dahil etmiştir. Söz konusu birleşme sonrasında sermaye yapısında bir değişiklik meydana gelmemiştir. Şirket bu birleşme sonrasında Asdepo ve Ydepo üzerinde kayıtlı olan Şekerpınar Mahallesi Çayırova İlçesi Kocaeli adresinde kayıtlı 182 ada 12 parselde bulunan 111.714,31 m² yüz ölçümü üzerine kurulu depo alanı faaliyetinde kullanılan taşınmazı kendi uhdesine almıştır.

Şirket 4 Eylül 2024 tarihli ve 11157 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere ünvanını "**Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.**" olarak değiştirmiş, esas sözleşmesini tescil ve ilan ettirmiştir.

Şirket, 27 Ağustos 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 4 Eylül 2024 tarihli ve 11157 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ("**Anadolu Yapı**") ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir. Bu birleşme sonrasında mevcut sermayesini 1.500.000.000 TL'den 2.490.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan sermaye tutarı olan 990.000.000 TL, Anadolu Yapı'da Cem Okullu tarafından nakdi ödenmiş olan sermayeden karşılanmıştır. Böylelikle Şirket'in sermayesi artırılmış olup sermaye pay oranı dağılımı %69,88 Cem Okullu ve %30,12 Cengiz Okullu olmak üzere tescil ve ilan olmuştur. Şirket bu birleşme sonrasında Anadolu Yapı üzerine kayıtlı olan aşağıdaki taşınmazları kendi bünyesine katmıştır;

- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25051 ada 1 parsel, 18.822,13 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26940 ada 1 parsel, 51.542 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26941 ada 1 parsel, 26.726,89 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26943 ada 1 parsel, 22.806,42 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25035 ada 1 parsel, 8 adet bağımsız bölüm olmak üzere 2.999,83 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25032 ada 1 parsel 12.278,57 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Zeytinle Köyü, Urla/İzmir, 159 ada 3 parsel 9.008,98 m² yüz ölçümlü taşınmaz,

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket tüm bu satın alma ve birleşme işlemlerinden sonra 2 adet kurumsal müşteriye kiralanmış taşınmazlara sahip olmuştur.

- Asdepo ve Ydepo birleşmesiyle bünyesine katmış olduğu taşınmazı, Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi ile birlikte,
- Anadolu Yapı birleşmesiyle bünyesine katmış olduğu Şemikler Mahallesi 25035 ada 1 parselde bulunan zemin no 9 bağımsız bölümü, Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. ile 2014 yılından başlamak üzere 15 yıllık kira sözleşmesi ile birlikte devralmıştır.

Şirket halihazırda diğer ada ve parseller üzerinde proje geliştirmeyi hedeflemektedir. 2025 yılı içerisinde 25051 ada 1 parsel, 26943 ada 1 parsel ve 26941 ada 1 parsel için üzerindeki taşınmazlar için çalışmalar başlamış olup, gerekli izinlerin alınması için yasal süreçlerine devam etmektedir.

Şirket'in ana faaliyet konusu ikamet amaçlı binaların inşaat (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb. inşaatı) yapım işleridir. Bunun yanı sıra diğer faaliyetler olarak; zeytin yetiştiriciliği; deniz ve kıyı sularında yapılan balıkçılık (gırgır balıkçılığı, dalyancılık dahil); tuzlu su, sirke, sirkeli su, yağ veya diğer koruyucu çözeltilerle korunarak saklanan sebze ve meyvelerin imalatı (turşu, salamura yaprak, sofralık zeytin vb. dahil); belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda işlenmiş ve korunmuş meyve ve sebzelerin perakende ticaret (turşular ile dondurulmuş, salamura edilmiş, konserve ve kurutulmuş sebze ve meyveler vb. dahil, baklagil, zeytin ve kuruyemiş hariç) faaliyet alanlarında da yetkisi mevcuttur.

Şirket, Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7948 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in yasal merkez adresi aşağıdaki gibidir;

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A 35880 Torbalı/İZMİR

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Şirket'in sermaye dağılımının detayı aşağıda belirtilmiştir;

	30.06.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	1.740.000.000	%69,88	1.740.000.000	%69,88
Cengiz OKULLU	750.000.000	%30,12	750.000.000	%30,12
Ödenmiş Sermaye	2.490.000.000	%100	2.490.000.000	%100

Şirket'in, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 2.490.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 2.490.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Sermaye tutarı 2.490.000.000, her biri 1 TL 2.490.000.000 adet).

Finansal tablolar, **4 Kasım 2025** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişikteki mali tablolarda birleşmeye esas şirketlerin belli başlı faaliyetleri aşağıda özetlenmiştir;

Asdepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ("Asdepo");

Asdepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ("Asdepo"), 10 Ekim 2016 tarihinde, her çeşit bayındırlık, sanayi ve turizm yapıları inşa etmek, resmi ve özel sektörlere ait tüm inşaat ve sanayi tesisleri için müteahhitlik hizmetleri ifa etmek üzere İstanbul'da kurulmuştur.

Şirket aktifine kayıtlı Şekerpınar Mahallesi Çayırova İlçesi Kocaeli adresinde kayıtlı 182 ada 12 parselde bulunan taşınmaz, Şirket'in kuruluşu sırasında sermayedarlarınca Asbeton İnşaat Taahhüt Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafındaki sermayeleri oranında, bölünme işlemi sonrasında aynı sermaye olarak konulmuştur.

Anadolu Gayrimenkul, 20 Ekim 2023 tarihinde Asdepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'yi satın alarak %100 ortağı olmuştur.

Asdepo, 10 Kasım 2023 tarihli yönetim kurulu kararınca merkez adresi Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İzmir adresine taşıyarak Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kaydını taşımıştır.

Anadolu Gayrimenkul, 8 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 26 Nisan 2024 tarihli ve 11070 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere, Asdepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir.

Ydepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ("Ydepo");

Ydepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. ("Ydepo"), 4 Aralık 2018 tarihinde, her çeşit bayındırlık, sanayi ve turizm yapıları inşa etmek, resmi ve özel sektörlere ait tüm inşaat ve sanayi tesisleri için müteahhitlik hizmetleri ifa etmek üzere İstanbul'da kurulmuştur.

Anadolu Gayrimenkul, 20 Ekim 2023 tarihinde Ydepo İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'yi satın alarak %100 ortağı olmuştur.

Ydepo, 10 Kasım 2023 tarihli yönetim kurulu kararınca merkez adresi Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İzmir adresine taşıyarak Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kaydını taşımıştır.

Anadolu Gayrimenkul, 8 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 26 Nisan 2024 tarihli ve 11070 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere, Ydepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir.

Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ("Anadolu Yapı");

Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ("Anadolu Yapı"), 2 Şubat 2023 tarihinde, her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak ve bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak amacıyla Torbalı'da kurulmuştur. Sermayesinin tamamı Cem Okullu'ya aittir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Anadolu Gayrimenkul, 27 Ağustos 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 4 Eylül 2024 tarihli ve 11157 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir. Bu birleşme sonrasında mevcut sermayesini 1.500.000.000 TL'den 2.490.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Arttırılan sermaye tutarı olan 990.000.000 TL Anadolu Yapı'da Cem Okullu tarafından nakdi ödenmiş olan sermayeden karşılanmıştır. Böylelikle Anadolu Gayrimenkul'ün sermayesi artırılmış olup sermaye pay oranı dağılımı %69,88 Cem Okullu ve %30,12 Cengiz Okullu olmak üzere tescil ve ilan olmuştur.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Türkiye'de hangi şirketlerin bağımsız denetime tabi olduğu ve Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'na uygun raporlama yapacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmektedir. Bu muhasebe sistemine uygun finansal tablolar ise Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından örnek tablolar şeklinde belirlenmektedir. İlişikteki finansal tablolar bu formatlara uygun olarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2025, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.06.2025	3.132,17	1,0000
31.12.2024	2.684,55	1,1667
30.06.2024	2.319,29	1,3505

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali 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.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2025	39,7408	39,8124	46,6074	46,6913
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Haziran 2025 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Şirket, önceki dönem tarihli finansal tablolarında esas faaliyetlerden diğer gider ve yatırım faaliyetlerinden gider tutarlarını yeniden sınıflandırmıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların, Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

-TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KKG tarafından yayımlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayımlanmış ancak henüz KKG tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

-UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

Söz konusu standartlar Şirket için geçerli değildir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırabilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul Satışı

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

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken;

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer yöntemi ile raporlanmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alım gücüne göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir;

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Süre</u>
Makine ve Teçhizat	5-18
Taşıtlar	7
Döşeme ve Demirbaşlar	5-18

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kâr ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyorsa varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum;

- a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile
- b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler). Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek özkaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe uygun değerdeki artış ve azalışların kâr zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve anapara geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını diğer kapsamlı gelirden de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kâr ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleşmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla;

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere),

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Gelir Vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem Vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kâr veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir. Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez;

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe kârını ne de vergiye tabi kâr veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kâr elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kâr Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kâr elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net dönem kârının ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan cari dönemdeki hisse senetlerinin sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına geçmiş yıllar kârlarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Nakit Akışın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket’in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir;

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Anadolu Gayrimenkul, 8 Nisan 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 26 Nisan 2024 tarihli ve 11070 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere, Asdepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Asdepo") ve Ydepo İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Ydepo") ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşerek söz konusu şirketleri bünyesine dahil etmiştir. Söz konusu birleşme sonrasında sermaye yapısında bir değişiklik gerçekleşmemiş olup sermaye paylarındaki oran dağılımı değişmemiştir. Şirket bu birleşme sonrasında Asdepo ve Ydepo üzerinde kayıtlı olan Şekerpınar Mahallesi Çayırova İlçesi Kocaeli adresinde kayıtlı 182 ada 12 parselde bulunan 111.714,31 m² yüz ölçümü üzerine kurulu depo alanı faaliyetinde kullanılan taşınmazı kendi uhdesine almıştır.

Anadolu Gayrimenkul, 27 Ağustos 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 4 Eylül 2024 tarihli ve 11157 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan etmiş olduğu üzere Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ("Anadolu Yapı") ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir. Bu birleşme sonrasında mevcut sermayesini 1.500.000.000 TL'den 2.490.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Arttırılan sermaye tutarı olan 990.000.000 TL Anadolu Yapı'da Cem Okullu tarafından nakdi ödenmiş olan sermayeden karşılanmıştır. Böylelikle Şirket'in sermayesi artırılmış olup sermaye pay oranı dağılımı %69,88 Cem Okullu ve %30,12 Cengiz Okullu olmak üzere tescil ve ilan olmuştur.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket bu birleşme sonrasında Anadolu Yapı üzerine kayıtlı olan aşağıdaki taşınmazları kendi bünyesine katmıştır;

- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25051 ada 1 parsel, 18.822,13 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26940 ada 1 parsel, 51.542 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26941 ada 1 parsel, 26.726,89 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 26943 ada 1 parsel, 22.806,42 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25035 ada 1 parsel, 8 adet bağımsız bölüm olmak üzere 2.999,83 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Şemikler Mahallesi, Karşıyaka/İzmir, 25032 ada 1 parsel 12.278,57 m² yüz ölçümlü taşınmaz,
- Zeytinle Köyü, Urla/İzmir, 159 ada 3 parsel 9.008,98 m² yüz ölçümlü taşınmaz,

Şirket tüm bu satın alma ve birleşme işlemlerinden sonra 2 adet kurumsal müşteriye kiralanmış taşınmaza sahip olmuştur.

- Asdepo ve Ydepo birleşmesiye bünyesine katmış olduğu taşınmazı, Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi ile birlikte,
- Anadolu Yapı birleşmesiyle bünyesine katmış olduğu Şemikler Mahallesi 25035 ada 1 parselde bulunan zemin no 9 bağımsız bölümü, Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. ile 2014 yılından başlamak üzere 15 yıllık kira sözleşmesi ile birlikte devralmıştır.

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup ve başka faaliyet alanı bulunmadığı için ve faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede gösterdiği için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

NOT 5- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihli hesap döneminde Yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan fayda tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihli hesap döneminde kâr dağıtımı bulunmamaktadır (Şirket 1 Ocak-31 Aralık 2024 hesap döneminde ortaklarına 393.960.629 TL^(*) tutarında kâr dağıtımında bulunmuştur).

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirtilmiştir.

Şirket'in ilişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve diğer alacak tutarı bulunmamaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflarla gerçekleşen ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Cem Okullu	2.200.000	-
Toplam	2.200.000	-

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak- 30 Haziran 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

İlişkili Taraflardan Gelirler	1.01.2025 30.06.2025		
	Zeytin Satışları	Finansman Gelirleri	Diğer Gelirler
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	6.086
Cem Zeytin A.Ş.	-	160.690	-
Toplam	-	160.690	6.086
Genel Toplam		166.776	

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2025 30.06.2025		
	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	(1.503.720)	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(2.238.352)	(18.899)	-
Toplam	(3.742.072)	(18.899)	-
Genel Toplam		(3.760.971)	

1 Ocak - 30 Haziran 2024 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

İlişkili Taraflardan Gelirler	01.01.2024 30.06.2024	
	Zeytin Satışları	Finansman Gelirleri
Cem Zeytin A.Ş.	492.180.538	1.406.390
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	11.655
Toplam	492.180.538	1.418.045
Genel Toplam		493.598.583

İlişkili Taraflara Giderler	01.01.2024 30.06.2024		
	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	(14.452.056)	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	(40.613)
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	(17.390)	-
Toplam	(14.452.056)	(17.390)	(40.613)
Genel Toplam		(14.510.059)	

NOT 6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2025	31.12.2024
Bankalar	107.438	1.026.699
-Vadesiz Mevduat	107.438	1.026.699
Diğer Menkul Kıymetler (*)	562.362	-
Toplam	669.800	1.026.699

(*) Diğer menkul kıymetler likit fonlardan oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in, banka mevduatları içerisinde dövizli mevduat bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

NOT 7- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in raporlama dönemleri itibarıyla ticari alacağı bulunmamaktadır.

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Satıcılar	14.380.385	36.244
Diğer Ticari Borçlar	298.677	348.478
Toplam	14.679.062	384.722

Şirket'in ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.06.2025	31.12.2024
3 - 12 Ay	14.679.062	384.722
Toplam	14.679.062	384.722

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir;

Diğer Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	205.488	239.754
Vergi Dairesi Alacağı	-	8.188
Diğer Alacaklar	2.691.850	-
Toplam	2.897.338	247.942

Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Muhtelif Sair Borçlar	2.711.967	3.169.818
Ortaklara Borçlar (Dipnot 5)	2.200.000	-
Toplam	4.911.967	3.169.818

NOT 9- STOKLAR

Stoklar	30.06.2025	31.12.2024
İlk Madde ve Malzeme	2.632.220.422	2.632.507.589
Yarı Mamuller	21.245.156	-
Toplam	2.653.465.578	2.632.507.589

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in stoklarının detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.06.2025	31.12.2024
Doğanlar Mah., Kavaklıkuyu Mevki, Bornova, 22359 Ada 2 Parsel	443.805.334	443.805.334
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25032 Ada 1 Parsel	215.269.004	215.269.004
Zeytinler Köyü, Tatar Mevki, Urla, 159 Ada 3 Parsel	10.174.349	10.174.349
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26940 Ada 1 Parsel (**)	787.444.046	787.444.046
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26941 Ada 1 Parsel (**)	461.096.180	452.811.734
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26943 Ada 1 Parsel (**)	392.620.510	386.387.988
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25051 Ada 1 Parsel (**)	343.056.155	336.615.134
Toplam	2.653.465.578	2.632.507.589

Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevki, 22359 Ada 2 Parsel: Doğanlar Mahallesi Kavaklıkuyu Mevki İzmir Bornova adresinde yer alan 22359 Ada 2 Parsel 36.157,29 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 14 Mayıs 2024 tarihinde satın almıştır. Taşınmaz üzerinde büro, depo, atölye, yedek parça deposu, garaj ve sosyal servis binaları bulunan Çukurova İthalat ve İhracat Türk A.Ş. tesisi bulunmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.480.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine 10 Şubat 2025 tarih 6254 yevmiye no ile 1. Dereceden 1.000.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25032 Ada 1 Parsel: Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 25032 Ada 1 Parsel 12.278,57 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 411.455.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Zeytinler Köyü, Tatar Mevki, 159 Ada 3 Parsel: Zeytinler Köyü Tatar mevki İzmir Urla adresinde yer alan 159 Ada 3 Parsel 9.008,98 m² yüz ölçümüne sahip zeytin ağaçlı tarladan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 14.500.000 TL'dir.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Aynı zamanda taşınmaz üzerinde "Nitelikli Doğal Koruma Alanıdır" beyanı bulunmaktadır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26940 Ada 1 Parsel ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26940 Ada 1 Parsel 51.542 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 2.000.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26941 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26941 Ada 1 Parsel 26.726,89 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.030.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26943 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26943 Ada 1 Parsel 22.806,42 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 880.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25051 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 25051 Ada 1 Parsel 18.822,13 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 690.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

(**) 26940 ada 1 nolu parsel, 26941 ada 1 nolu parsel, 26943 ada 1 nolu parsel ve 25051 ada 1 nolu parsellerde bulunan taşınmazların, 30 Haziran 2025 tarihli değerleme raporunda konut proje alanı 187.040 m² ve ortak alanlar 46.760 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 233.800 m² olarak belirtilmiştir. Aynı değerleme raporunda söz konusu taşınmazlarda geliştirilecek proje kapsamında toplam indirgenmiş gelir 18.808.519.649 TL, toplam indirgenmiş maliyet 8.685.278.909 TL ve projenin finansal değeri 10.123.240.740 TL olarak belirtilmiştir.

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır;

Peşin Ödenmiş Giderler (K.V.)	30.06.2025	31.12.2024
3. Taraflara Verilen Avansları	46.382.535	17.631.497
-Yapı Denetim Firmasına Verilen Avanslar (*)	5.558.079	1.880.516
-İnşaat Projesi Kapsamında Verilen Avanslar (**)	40.824.456	15.750.981
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.595	-
Toplam	46.386.130	17.631.497

(*) Söz konusu tutar, Anadolu Gayrimenkul'ün Karşıyaka'da bulunan taşınmazlara ilişkin yapı denetim firmasına ödemiş olduğu tutarlardan oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutar, 26 Nisan 2024 tarihinde gerçekleşen birleşme sonucu Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçen Şekerpınar Mahallesi Çayirova İlçesi Kocaeli adresinde yer alan 182 ada 12 parselde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkul üzerine yapılacak yeni inşaat projesi için verilen avanslardan oluşmaktadır.

NOT 11- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır;

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2025	31.12.2024
Devreden KDV	1.821.731	838.797
Toplam	1.821.731	838.797

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.06.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.448.442	54.137
Toplam	1.448.442	54.137

NOT 12- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır;

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri	323.471.869	353.732.671
-TL Bazlı Taksitli Krediler	323.471.869	300.062.663
-TL Bazlı Rotatif Krediler	-	53.670.008
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	47.405.047	-
-TL Bazlı Taksitli Krediler	47.405.047	-
Toplam	370.876.916	353.732.671

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	38.131.823	-
-TL Bazlı Taksitli Krediler	38.131.823	-
Toplam	38.131.823	-

Şirket'in finansal borçların vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir;

Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	323.471.869	53.670.008
3 - 12 Ay	47.405.047	300.062.663
1 - 5 Yıl	38.131.823	-
Toplam	409.008.739	353.732.671

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Transferler	30.06.2025
Arazi ve Arsalar	2.469.765.427	-	-	596.234.573	-	3.066.000.000
Binalar	950.764.192	57.205.591	-	11.997.733	87.484	1.020.055.000
Çatı Yapım İşleri (*)	36.053.080	40.366.102	-	57.613.302	(87.484)	133.945.000
Toplam	3.456.582.699	97.571.693	-	665.845.608	-	4.220.000.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar (***)	Değer Artışı	Birleşme Etkisi	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	2.578.916.046	-	(178.202.319)	69.051.700	-	2.469.765.427
Binalar	545.024.190	33.478.777	-	284.770.402	87.490.823	950.764.192
Çatı Yapım İşleri (**)	-	36.053.080	-	-	-	36.053.080
Toplam	3.123.940.236	69.531.857	(178.202.319)	353.822.102	87.490.823	3.456.582.699

(*) Şirket'in, 2025 yılı içerisinde Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parselde yer alan depo kullanımlı taşınmaz kapsamında B ve C blok yapım işi kapsamında harcadığı tutarlardan oluşmaktadır.

(**) Şirket'in 2024 yılı içerisinde Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parselde yer alan depo kullanımlı taşınmazın çatı yapım işleri kapsamında harcadığı tutarlardan oluşmaktadır.

(***) Şirket, Soma OSB 102 Ada 10/11/12/13/19 Parsel üzerinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün, 25 Mart 2024 tarihinde Natürel Frozen Gıda A.Ş.'ye satışını gerçekleştirmiştir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Haziran 2025 tarihli değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 4.220.000.000 TL'dir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır (Dipnot 21).

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin taşınmaz bazında detayı aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.06.2025	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	3.066.000.000	2.469.765.427
-Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	2.934.000.000	2.380.148.180
-Şemikler Mahallesi 25035 Ada 1 Parsel	132.000.000	89.617.247
Avm Merkezi 2.Bodrum-1-Dükkan	25.209.397	17.114.563
Avm Merkezi Zemin-9-Dükkan	28.744.628	19.515.127
Avm Merkezi Zemin-10-Dükkan	3.069.465	2.084.036
Avm Merkezi Zemin-11-Dükkan	3.069.465	2.084.036
Avm Merkezi Zemin-12-Dükkan	3.069.465	2.084.036
Avm Merkezi Zemin-13-Dükkan	5.209.395	3.536.826
Avm Merkezi 1-14-Dükkan	31.907.046	21.662.496
Avm Merkezi 1.Bodrum-15-Dükkan	31.721.139	21.536.127
Binalar	1.020.055.000	950.764.192
-Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	932.055.000	886.721.873
-Şemikler Mahallesi 25035 Ada 1 Parsel	88.000.000	64.042.319
Avm Merkezi 2.Bodrum-1-Dükkan	16.805.808	12.230.852
Avm Merkezi Zemin-9-Dükkan	19.162.782	13.945.792
Avm Merkezi Zemin-10-Dükkan	2.046.977	1.489.282
Avm Merkezi Zemin-11-Dükkan	2.046.977	1.489.282
Avm Merkezi Zemin-12-Dükkan	2.046.977	1.489.282
Avm Merkezi Zemin-13-Dükkan	3.472.961	2.527.467
Avm Merkezi 1-14-Dükkan	21.270.758	15.480.333
Avm Merkezi 1.Bodrum-15-Dükkan	21.146.760	15.390.029
Çatı Yapım İşleri (Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel)	133.945.000	36.053.080
Toplam	4.220.000.000	3.456.582.699

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel: Şekerpınar Mahallesi Çayirova Kocaeli adresinde yer alan 182 Ada 12 Parsel 111.714,31 m² yüz ölçümüne sahip depo binası ve müştemilatı ile birlikte yer alan arsadan (depo alanı faaliyetinde kullanılmaktadır) oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 4.000.000.000 TL'dir.

Söz konusu taşınmaz 26 Nisan 2024 tarihli Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi kapsamında 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kira bedeli aylık 18.800.000 TL'dir (31 Aralık 2024: ilk yarısı için kira bedeli 16.189.320 TL, ikinci yarısı için kira bedeli 16.000.000 TL'dir).

Şemikler Mahallesi 25035 Ada 1 Parsel: Şemikler Mahallesi Karşıyaka İzmir yer alan 25035 Ada 1 Parsel 2.999,83 m² yüz ölçümüne sahip 8 adet bağımsız bölümden oluşan arsada yer alan dükkanlardan (Yüksek Vadi Alışveriş Merkezi) oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza ait maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 220.000.000 TL’dir.

Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir. İlgili taşınmazın zemin no 9 bölümü kapsamında Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. ile 2014 yılından başlamak üzere 15 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi kapsamında 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kira bedeli aylık 62.493 TL’dir (31 Aralık 2024: yılın ilk çeyreği için aylık kira bedeli 30.336 TL, son üç çeyreği için aylık 47.297 TL’dir).

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.051.660	-	-	-	1.051.660
Taşıtlar	24.212.437	-	(2.452.414)	-	21.760.023
Demirbaşlar	7.095.996	175.249	-	-	7.271.245
Toplam	32.360.093	175.249	(2.452.414)	-	30.082.928

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	(895.580)	(8.184)	-	-	(903.764)
Taşıtlar	(2.236.719)	(1.334.570)	159.719	-	(3.411.570)
Demirbaşlar	(4.867.807)	(104.816)	-	-	(4.972.623)
Toplam	(8.000.106)	(1.447.570)	159.719	-	(9.287.957)

Net Değer	24.359.987				20.794.971
------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2024
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.051.660	-	-	-	1.051.660
Taşıtlar	9.648.387	14.564.050	-	-	24.212.437
Demirbaşlar	7.095.996	-	-	-	7.095.996
Toplam	17.796.043	14.564.050	-	-	32.360.093

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Transferler	31.12.2024
Tesis, Makine ve Cihazlar	(879.031)	(16.549)	-	-	(895.580)
Taşıtlar	(368.565)	(1.868.154)	-	-	(2.236.719)
Demirbaşlar	(4.662.280)	(205.527)	-	-	(4.867.807)
Toplam	(5.909.876)	(2.090.230)	-	-	(8.000.106)

Net Değer	11.886.167				24.359.987
------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER**a. Karşılıklar:**

Cari dönem itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Şirket'in koşullu varlıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30.06.2025	31.12.2024(*)
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.000.000.000	583.369.652
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.000.000.000	583.369.652
Koşullu Yükümlülükler	30.06.2025	31.12.2024(*)
Gayrimenkul İpoteği (**)	1.000.000.000	583.369.652
Toplam	1.000.000.000	583.369.652

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirtilmiştir.

(**) Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevki, 22359 Ada 2 Parsel adresindeki taşınmazı üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine 10 Şubat 2025 tarih 6254 yevmiyo no ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevki, 22359 Ada 2 Parsel adresindeki taşınmazı üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine 31 Mayıs 2024 tarih 26745 yevmiyo no ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17- ÖZKAYNAKLAR**17.a Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in sermaye dağılımının detayı aşağıda belirtilmiştir;

	30.06.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	1.740.000.000	%69,88	1.740.000.000	%69,88
Cengiz OKULLU	750.000.000	%30,12	750.000.000	%30,12
Ödenmiş Sermaye	2.490.000.000	%100	2.490.000.000	%100
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	1.798.452.432		1.798.452.432	
Toplam Ödenmiş Sermaye	4.288.452.432		4.288.452.432	

Şirket'in, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 2.490.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 2.490.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Sermaye tutarı 2.490.000.000, her biri 1 TL 2.490.000.000 adet).

17.b Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	30.06.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	11.766.498	11.766.498
Olağanüstü Yedekler	82.940.625	82.940.625
Toplam	94.707.123	94.707.123

17.c Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	30.06.2025	31.12.2024
Dönem Başı	568.064.471	(103.382.456)
İlaveler	388.230.641	505.888.928
Kâr Payı Ödemeleri	-	(393.960.629)
Şirket Birleşme Etkisi	-	559.518.628
Toplam	956.295.112	568.064.471

NOT 18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.06.2025	30.06.2024
Yurt İçi Satışlar	109.680.705	514.043.997
- Zeytin Satışları	-	492.180.538
- Kira Gelirleri	109.680.705	21.863.459
Toplam	109.680.705	514.043.997
	01.01.2025	01.01.2024
Satışların Maliyeti (-)	30.06.2025	30.06.2024
Maliyetler (-)	(113.001)	(557.251.691)
- Zeytin Maliyetleri	-	(557.141.525)
- Amortisman Giderleri (-)	(113.001)	(110.166)
Toplam	(113.001)	(557.251.691)
Brüt Kâr/(Zarar)	109.567.704	(43.207.694)

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Faaliyet Giderleri	30.06.2025	30.06.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.706.955)	(1.740.738)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(18.826)	-
Toplam	(9.725.781)	(1.740.738)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Faaliyet Giderleri (-)	30.06.2025	30.06.2024
Amortisman Giderleri ve İtfa Payları	(1.334.569)	(702.331)
Kira Gideri	(18.826)	(17.297)
Sigorta Giderleri	(154.712)	(764.302)
Ofis ve Malzeme Giderleri	(722)	(419)
Haberleşme Giderleri	(3.240)	(1.367)
Danışmanlık Giderleri	(2.342.628)	-
Motorlu Taşıt Giderleri	(276.010)	(59.007)
Vergi, Resim ve Harçlar	(5.283.978)	(45.676)
Nakliye ve Kargo Giderleri	(25.549)	-
Diğer Giderler	(285.547)	(150.339)
Toplam	(9.725.781)	(1.740.738)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 575.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 875.054 TL^(*)).

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirtilmiştir.

NOT 20- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (-)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirler açıklanmıştır;

	01.01.2025	01.01.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.06.2025	30.06.2024
Diğer Gelirler	4.165.337	-
Toplam	4.165.337	-

	01.01.2025	01.01.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30.06.2025	30.06.2024
Diğer Giderler	(317.982)	(292.795)
Toplam	(317.982)	(292.795)

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Dipnot 14)	665.845.608	-
Yatırım Fonu Faiz Gelirleri	2.135.399	191.219
Toplam	667.981.007	191.219
	01.01.2025	01.01.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	30.06.2025	30.06.2024
Duran Varlık Satış Zararları	(876.027)	-
Toplam	(876.027)	-

NOT 22- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Gelirleri	-	202.905
Faiz Gelirleri	5.228	265.205
Adat Faiz Geliri (*)	160.690	1.418.045
Toplam	165.918	1.886.155

(*) Adat faiz gelirlerinin detayına Dipnot 5'te yer verilmiştir.

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Finansman Giderleri (-)		
Kredi Faiz Giderleri	(78.797.739)	(12.087.792)
Banka Komisyon vb. Giderler	(94.841)	(73.069)
Adat Faiz Giderleri (*)	(3.742.072)	(14.452.056)
Toplam	(82.634.652)	(26.612.917)

(*) Adat faiz giderlerinin detayına Dipnot 5'te yer verilmiştir.

NOT 23- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	114.752.200	82.302.422
Stoklar	377.405.236	88.005.602
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	496.927.815	580.047.155
Ertelenmiş Gelirler	-	(28.883.213)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.483.318	2.731.851
Sermaye Düzeltme Farkları	(612.864.907)	(519.693.560)
Yasal Yedekler	(13.534.643)	-
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	(136.664.619)	(39.905.413)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(577.478)	4.551.286
Hasılat	(4.936.140)	(46.031.242)
Satışların Maliyeti	-	50.641.828
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	826	-
Genel Yönetim Giderleri	280.221	13.162
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)	(315.583)	15.297
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)	(126.340)	(9.159)
Finansman Gelir/(Giderleri)	4.519.538	(78.600)
Toplam	114.174.722	86.853.708

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

2025 yılında Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %25).

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar	30.06.2025	31.12.2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	7.174	7.507
Toplam	7.174	7.507

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	30.06.2025	31.12.2024
Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	-	-
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	-	-
Toplam	-	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	01.01.2025	01.01.2024
Vergi Gelir/(Gideri)	30.06.2025	30.06.2024
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	-	-
Ertelenen Vergi Geliri/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %25).

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-30 Haziran 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Diğer Alacaklar	58.741	17.622
Stoklar	(1.070.837.563)	(321.251.269)
Peşin Ödenmiş Giderler	377.942	113.383
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(3.353.118.124)	(1.005.935.437)
Maddi Duran Varlıklar	1.933.968.122	580.190.437
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.103.389	631.017
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.471.869	1.041.561
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	280.635	84.189
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(2.483.694.989)	(745.108.497)
Toplam		(745.108.497)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Finansal Yatırımlar	54	13
Diğer Alacaklar	68.535	17.134
Stoklar	(809.054.751)	(202.263.688)
Peşin Ödenmiş Giderler	665.904	166.476
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(2.555.399.201)	(638.849.800)
Maddi Duran Varlıklar	1.607.593.829	401.898.457
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.120.989	530.247
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8.377.837	2.094.459
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(1.745.626.804)	(436.406.702)
Toplam		(436.406.702)

NOT 25- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde 2.490.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket sermayesinde artış gerçekleşmesi sebebiyle, son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulup hesaplanmıştır.

	01.01.2025	01.01.2024
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	30.06.2025	30.06.2024
a.Dönem Net Kâr/(Zararı)	431.431.348	174.970.604
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	2.490.000.000	2.490.000.000
<i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i>	<i>2.490.000.000</i>	<i>150</i>
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,17	0,07

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	247.942	1.026.699	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	247.942	1.026.699	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.06.2025							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	409.008.739	535.922.538	417.583.596	74.740.731	43.598.211	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	14.679.062	14.679.062	-	14.679.062	-	-	-
Diğer Borçlar	4.911.967	4.911.967	-	4.911.967	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	1.448.442	1.448.442	1.448.442	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	353.732.671	424.106.496	53.670.008	370.436.488	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	384.722	384.722	-	384.722	-	-	-
Diğer Borçlar	3.169.818	3.169.818	-	3.169.818	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	54.137	54.137	54.137	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermayeyi yönetirken temel hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.175.156.707	793.748.050
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(669.800)	(1.026.699)
Net Borç	1.174.486.907	792.721.351
	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	1.174.486.907	792.721.351
Toplam Özkaynaklar	5.770.886.015	5.339.454.667
Toplam Sermaye	6.945.372.922	6.132.176.018
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,17	0,13
	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	2.705.247.751	2.652.260.031
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	391.916.387	357.341.348
Cari Oran	6,90	7,42
	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	409.008.739	353.732.671
Toplam Aktif	6.946.042.722	6.133.202.717
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,06	0,06

NOT 27- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun 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 gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

30.06.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	4.220.000.000

31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	3.420.529.619

NOT 28- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tablosu, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Banka Kredileri	353.732.671	109.256.235	(53.980.167)	409.008.739
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-

(*) Kur farkları, gerçeğe uygun değer farkları ve sunum katsayısı değişimleri bu sütunda raporlanır.

Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratıcılar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı/(Değer Düşüşü)	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.456.582.699	97.571.693	-	-	-	665.845.608	4.220.000.000
Maddi Duran Varlıklar	24.359.987	175.249	(2.292.695)	(1.447.570)	-	-	20.794.971

NOT 29- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 30- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.