

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu.....	1-2
Finansal Durum Tabloları	3-4
Kar veya Zarar Tablosu.....	5
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	6
Özkaynak Değişim Tablosu	7
Nakit Akış Tablosu	8-9
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar.....	10-82
Not 1 – Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	10-13
Not 2 – Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	14-38
Not 3 – Diğer İşletmelerdeki Paylar	39
Not 4 – İşletme Birleşmeleri.....	39
Not 5 – İlişkili Taraf Açıklamaları.....	39-40
Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri	41
Not 7 – Finansal Borçlar.....	42
Not 8 – Ticari Alacak ve Borçlar.....	43
Not 9 – Diğer Alacak ve Borçlar	44
Not 10 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	44
Not 11 – Stoklar.....	45
Not 12 – Diğer Varlıklar.....	45
Not 13 – Peşin Ödenmiş Giderler	46
Not 14 – Ertelenmiş Gelirler.....	47
Not 15 – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	47-49
Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları	50-51
Not 17 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51
Not 18 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52-54
Not 19 – Maddi Duran Varlıklar.....	55
Not 20 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	56-57
Not 21 – Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	58
Not 22 – Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	59-62
Not 23 – Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	63
Not 24 – Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri	64
Not 25 – Niteliklerine Göre Giderler	64
Not 26 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)	65
Not 27 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler).....	66
Not 28 – Finansman Gelir / (Giderler).....	66
Not 29 – Parasal Kazanç / (Kayıp), Net.....	67
Not 30 – Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	68-70
Not 31 – Pay Başına Kazanç / (Zarar)	71
Not 32 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	71-78
Not 33 – Finansal Araçlar	79-80
Not 34 – Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar	80
Not 35 – Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	81-82

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu ve Genel Kurulu'na
İstanbul, Türkiye

1. Giriş

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak; ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3.Sonuç

Sınırlı bağımsız denetimimize göre; Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ilişikteki ara dönem finansal bilgilerinin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Ömer Çekiç
Sorumlu Denetçi



09 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.06.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.009.053.647	1.445.478.385
Ticari Alacaklar	8	23.880.712	23.593.315
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		23.880.712	23.593.315
Stoklar	11	327.911.091	319.593.741
Peşin Ödenmiş Giderler	13	414.781.514	2.683.891
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		412.241.093	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		2.540.421	2.683.891
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30	67.927.244	61.048.718
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.843.554.208	1.852.398.050
DURAN VARLIKLAR			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15	2.361.968.984	2.406.157.001
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	2.613.058.881	2.607.401.167
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	7.012.695.697	6.952.295.276
Maddi Duran Varlıklar	19	1.362.881	1.362.881
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	2.635	5.798
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.989.089.078	11.967.222.123
TOPLAM VARLIKLAR		13.832.643.286	13.819.620.173

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30.06.2026	31.12.2025
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	65.506	77.920
Ticari Borçlar	8	15.155.347	5.610.523
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		15.155.347	5.610.523
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	1.007.312	1.284.957
Diğer Borçlar	9	28.760.830	33.496.244
- İlişkili taraflara diğer borçlar		18.171.325	23.115.285
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		10.589.505	10.380.959
Ertelenmiş Gelirler	14	725.172	7.501.024
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.295.028	1.276.992
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21	184.526	166.490
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	1.110.502	1.110.502
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.009.195	49.247.660
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	6.735	35.113
Diğer Borçlar	9	1.532.700	1.716.801
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		1.532.700	1.716.801
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	678.101	722.391
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		678.101	722.391
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	3.078.931.377	2.953.459.283
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.081.148.913	2.955.933.588
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.128.158.108	3.005.181.248
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	22.1	721.500.000	721.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.1	606.448.570	606.448.570
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	22.5	1.968.561.747	1.968.561.747
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		35.521	27.619
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		35.521	27.619
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22.4	35.521	27.619
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	22.3	7.462.900.989	3.838.059.842
Net Dönem Karı / Zararı	31	(54.961.649)	3.679.841.147
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		10.704.485.178	10.814.438.925
TOPLAM KAYNAKLAR		13.832.643.286	13.819.620.173

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2025
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23.1	86.657.456	118.310.955	42.182.820	71.507.785
Satışların Maliyeti	23.2	(6.092.096)	(17.743.945)	(3.050.831)	(10.300.882)
BRÜT KAR / (ZARAR)		80.565.360	100.567.010	39.131.989	61.206.903
Genel Yönetim Giderleri	25.1	(12.642.734)	(19.386.043)	(5.925.202)	(8.441.182)
Pazarlama Giderleri	25.2	-	(220.799)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	1.615.767	2.574.986	213.703	114.293
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26.2	(931.263)	(3.379.032)	(374.086)	(1.679.216)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		68.607.130	80.156.122	33.046.404	51.200.798
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	95.083.875	30.032.029	79.890.256	29.817.953
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	15	(44.188.017)	4.769.456	(17.632.797)	11.734.056
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		119.502.988	114.957.607	95.303.863	92.752.807
Finansman Gelirleri	28.1	168.573.020	245.213.395	63.012.473	103.423.246
Finansman Giderleri (-)	28.2	(1.462.594)	(232.008)	(249.502)	(16.048)
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	29	(212.427.080)	(220.592.597)	(80.421.306)	(83.880.202)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		74.186.334	139.346.397	77.645.528	112.279.803
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(129.147.983)	(56.381.539)	(61.838.543)	(10.719.320)
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	30	(3.679.276)	(6.533.534)	(1.825.445)	10.467.100
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	30	(125.468.707)	(49.848.005)	(60.013.098)	(21.186.420)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	31	(54.961.649)	82.964.858	15.806.985	101.560.483
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	31	(0,08)	0,11	0,02	0,14

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2025
Dipnot Referansları					
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(54.961.649)	82.964.858	15.806.985	101.560.483
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</i>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		7.902	(16.316)	5.820	(14.020)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	11.289	(23.309)	8.316	(20.030)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(3.387)	6.993	(2.496)	6.010
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	30	(3.387)	6.993	(2.496)	6.010
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		7.902	(16.316)	5.820	(14.020)
TOPLAM KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)		(54.953.747)	82.948.542	15.812.805	101.546.463

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA

HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		195.000.000	1.132.948.570	1.968.561.747	15.563	4.158.248.874	(320.189.032)	7.134.585.722
Transfer	22.3	-	-	-	-	(320.189.032)	320.189.032	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(16.316)	-	82.964.858	82.948.542
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	82.964.858	82.964.858
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	(16.316)	-	-	(16.316)
30 Haziran 2025 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		195.000.000	1.132.948.570	1.968.561.747	(753)	3.838.059.842	82.964.858	7.217.534.264
31 Aralık 2025 tarihli bakiyeler (Dönem başı bakiyeler)		721.500.000	606.448.570	1.968.561.747	27.619	3.838.059.842	3.679.841.147	10.814.438.925
Transfer	22.3	-	-	-	-	3.679.841.147	(3.679.841.147)	-
Kar Payları	22.3	-	-	-	-	(55.000.000)	-	(55.000.000)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	7.902	-	(54.961.649)	(54.953.747)
- Dönem Karı (Zararı)	31	-	-	-	-	-	(54.961.649)	(54.961.649)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	22.4	-	-	-	7.902	-	-	7.902
30 Haziran 2026 tarihli bakiyeler (Dönem sonu bakiyeler)		721.500.000	606.448.570	1.968.561.747	35.521	7.462.900.989	(54.961.649)	10.704.485.178

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(270.634.668)	(34.629.919)
Dönem Karı (Zararı)	31	(54.961.649)	82.964.858
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(54.961.649)	82.964.858
- Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 - 17 - 19	62.802	62.802
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		44.188.017	(4.769.456)
- Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	15	44.188.017	(4.769.456)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		134.467	1.031.517
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(33.001)	123.488
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	167.468	908.029
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(168.345.332)	(243.883.746)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(167.635.344)	(244.958.837)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(709.988)	1.075.091
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	26.2	763.795	2.406.309
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(1.473.783)	(1.331.218)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	125.468.707	49.848.005
Parasal Kazanç / (Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler		212.932.827	204.257.958
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	15	-	(137.861.764)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.186.386	7.116.500
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.186.386	7.116.500
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	-	819.076
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	819.076
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	(8.317.350)	16.221.470
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	(417.814.976)	(2.737.154)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(6.878.526)	(18.910.538)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	8.781.029	(1.336.764)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)		8.781.029	(1.336.764)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(259.609)	191.760
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(35.609)	11.614.770
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(1.458.078)	10.052.178
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)		1.422.469	1.562.592
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	14	(6.775.852)	740.787

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Geçmiş dönem Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025
	Dipnot Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(60.400.421)	(78.167.049)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(60.400.421)	(78.167.049)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		112.594.552	244.942.328
Ödenen Temettüleri	22.3	(55.000.000)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.290.858	3.643.539
- <i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	7	2.290.858	3.643.539
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.331.650)	(3.660.048)
- <i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	7	(2.331.650)	(3.660.048)
Alınan Faiz	28.1	167.635.344	244.958.837
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(218.440.537)	132.145.360
NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(217.984.201)	(207.076.182)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(436.424.738)	(74.930.822)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.445.478.385	1.448.992.013
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.009.053.647	1.374.061.191

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin payları, “AHSGY” kodu ve sürekli işlem yöntemiyle, 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket’in ortalama personel sayısı 8 (31 Aralık 2025: 8) ’dir.

Şirket’in, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı Not 22.1’de sunulmuş olup Şirket’in nihai ortakları “Ekşi” ailesidir.

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 16 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 2310 Ada ve 1 parsel (Eski: 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 54.529,78 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 145.000.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izini almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) %51'i oranında) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2310 Ada 1 Parsel'de yer alan otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş Turizm Yatırım Belgesi 22 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısına istinaden, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında, 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir. Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi, 250.000.000 TL olan sermayesini 400.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 09 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi'nin Kültür ve Turizm Bakanlığından ön iznini almış olduğu Antalya ili Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 2310 Ada 1 Parsel'de yapılması planlanan 5 yıldızlı 700 yataklı otel ile ilgili ön izin yükümlülükleri yerine getirilmiş olup Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi adına kesin tahsis (Üst Kullanım Hakkı) işlemi gerçekleşmiştir.

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 3.630.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("2.420.000.000 TL") olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ön izin yükümlülüklerinin tamamının yerine getirilmesi sonucunda kesin tahsis işleminin gerçekleşmesi sebebiyle, ilgili üst kullanım hakkının değeri, ilave bir iskonto uygulanmaksızın 2.420.000.000 TL olarak baz alınmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Çağrankaya Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çağrankaya Turizm'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	204.000.000	51,00%	204.000.000
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	49,00%	196.000.000	49,00%	196.000.000
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	400.000.000

Çağrankaya Turizm'in sermayesi 250.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye artırılmış olup, ilgili husus, 09 Mayıs 2025 tarihinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Çağrankaya Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Sour Turizm Anonim Şirketi'nin ortağı konumunda bulunan Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, 20 Haziran 2023 tarihinde, Kuru Mahallesi, 2312 Ada 1 Parsel (Eski:1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.149,97 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 148.750.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izni almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Sour Turizm Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına (Toplam yatırım maliyetinin (2025 yılı verilerine göre 775.782.700 TL) ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Sour Turizm Anonim Şirketi'nin portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2312 Ada 1 Parsel'de yer alan otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru Turizm Yatırım Belgesi 21 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır. Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, bahse konu olan üst kullanım hakkını, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24 Ekim 2023 tarih ve E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısına istinaden, Sour Turizm Anonim Şirketi'ne devretmiştir. Bu devir işlemi sonrasında ise, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sour Turizm Anonim Şirketi paylarının %49'unu, 24.500 TL karşılığında 29 Aralık 2023 tarihinde iktisap etmiştir. Sour Turizm Anonim Şirketi, 250.000.000 TL olan sermayesini 400.000.000 TL'ye artırmış olup ilgili husus T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 09 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Sour Turizm Anonim Şirketi'nin Kültür ve Turizm Bakanlığından ön izni almış olduğu Antalya ili Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 2312 Ada 1 Parsel'de yapılması planlanan 5 yıldızlı 700 yataklı otel ile ilgili ön izin yükümlülükleri yerine getirilmiş olup Sour Turizm Anonim Şirketi adına kesin tahsis (Üst Kullanım Hakkı) işlemi gerçekleşmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 3.702.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerleme şirketleri listesinde yer alan bir değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("2.468.000.000 TL") olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ön izin yükümlülüklerinin tamamının yerine getirilmesi sonucunda kesin tahsis işleminin gerçekleşmesi sebebiyle, ilgili üst kullanım hakkının değeri, ilave bir iskonto uygulanmaksızın 2.468.000.000 TL olarak baz alınmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Sour Turizm'in personeli bulunmamaktadır.

Sour Turizm'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Ortaklar				
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	51,00%	204.000.000	51,00%	204.000.000
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	49,00%	196.000.000	49,00%	196.000.000
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	400.000.000

Sour Turizm'in sermayesi 250.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye artırılmış olup, ilgili husus, 09 Mayıs 2025 tarihinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Sour Turizm'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna, 08 Şubat 2024 tarih ve 9/221 sayılı kararına ve 07 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı kararına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ya uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Türkiye Muhasebe Standardı No:34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca, işletmeler, ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Bu ara dönem finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 29 uyarınca, finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TMS / TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman ve itfa payları, varlık satış karı / (zararı) ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş finansal durum tablosu kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

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

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	129,99	1,00000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,17758	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,32109	%250

(*) Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK"), 01 Ocak 2026 tarihi itibarıyla, TÜFE verilerini, baz yılı 2025=100 olacak şekilde güncellemiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla, yeni baz yılına göre uyarlanarak yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Para Birimi ve Finansal Tablolarda Sunulan Tutarların Yuvarlanma Derecesi

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in Yönetim kurulu tarafından 09 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

Konsolidasyon Esasları

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

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla payına sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş Şirket bulunmamaktadır.

Şirket, konsolide olmayan (solo) finansal tablo yayımlamaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak Yöntemi

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler aşağıdaki gibidir;

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

Yeknesak Muhasebe Politikası

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme / Mahsup

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Haziran 2026 tarihli finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak – 30 Haziran 2026 dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve öz kaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 30 Haziran 2025 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket'in, detayları "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi" bölümünde açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.b Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Stok değer düşüklüğü karşılığı

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

Ertelenmiş finansman gelir/gideri

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümleri

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

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

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

Dava karşılığı

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS / TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in gelecekte oluşacak indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi indirimlerinden kaynaklanan geçici farklar üzerinden öngörülebilir ve vergi kanunları çerçevesinde vergi indirim hakkının devam edebileceği süre içerisinde yararlanılabileceği sonucuna varılan kısmı için ertelenen vergi varlığı olacağı tahmin edilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarına ilişkin detaylar Not 30'da yer almaktadır.

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait "etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 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 etkisinin olması beklenmemektedir.

b) 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
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.c Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ticari Borçlar

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

Stoklar

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

	<u>Faydalı ömür</u>
Binalar	2-5 yıl

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

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

Kiralamayı Uzatma veya Sonlandırma Opsiyonlarına İlişkin Önemli Varsayımlar ve Tahminler

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kolaylaştırıcı Uygulamalar

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımları

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilişikteki finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemiyle gösterilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yaptırdığı ekspertiz değerlendirme raporu sonucunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir kuruluş tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin, 30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde stoklar ve maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Vergilendirme

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

Kurumlar vergisi

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Cari dönem vergi karşılığı

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan “7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” un 32. maddesine göre; Şirket’in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket’in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan “7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025’ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket’in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Vergi mevzuatı sebebiyle, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

Gelir Tahakkuku

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

	30.06.2026	31.12.2025
USD	46,5747	42,8457
EURO	53,0866	50,2859
GBP	61,5332	57,5123

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

	30.06.2026	31.12.2025
USD	46,6586	42,9229
EURO	53,1823	50,3765
GBP	61,8541	57,8122

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, azami 64.949 TL (31 Aralık 2025: 53.920 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

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

	30.06.2026	31.12.2025
Faiz oranı	38,80%	38,75%
Enflasyon oranı	35,00%	35,00%
Reel iskonto oranları	2,93%	2,78%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,24%	94,29%

Sosyal Sigortalar Primleri

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Kar Payları

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

Ödenmiş Sermaye

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

Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

Devlet Teşvik ve Yardımları

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

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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço) Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

Hasılat

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

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. 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, genellikle yatırım amaçlı gayrimenkulünden elde ettiği kira vasıtasıyla ve konut satışlarıyla hasılat elde etmektedir. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin 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.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz Geliri

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

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

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

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas 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 vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Not 35'te "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum tablolarını sunmuştur.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili Şirket'lere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

İştirakler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

İştirakler

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

Şirket'in iştiraklerinin, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet finansal bilgileri Not 15'te sunulmuştur.

NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde işletme birleşmesi meydana gelmemiştir (01 Ocak – 31 Aralık 2025: Yoktur).

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

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

	30.06.2026	31.12.2025
Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi	9.085.390	10.698.816
Sour Turizm Anonim Şirketi	8.950.025	10.539.413
	18.035.415	21.238.229

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

	30.06.2026	31.12.2025
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	-	1.754.936
Ebubekir Ekşi	98.529	78.100
Süleyman Ekşi	37.381	44.020
	135.910	1.877.056

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

c) Peşin ödenmiş giderler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflara verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir (Not 13):

	30.06.2026	31.12.2025
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	412.241.093	-
	412.241.093	-

ii) İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve işlemler:

a) Genel yönetim giderleri hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	-	102.449
	-	102.449

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan yapılan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	15.891.591	-
	15.891.591	-

c) Yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap kalemi içerisinde sınıflanan ilişkili taraflardan ticari olmayan alacaklardan elde edilen faiz gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	64.599.857	-
	64.599.857	-

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

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	827.652	716.182
	827.652	716.182

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	1.108	1.403
Bankalar		
Vadeli mevduat (Katılım hesapları)	829.486.012	586.682.244
Vadesiz mevduat	17.921.438	504.298.594
Likit fonlar	161.645.089	354.496.144
	1.009.053.647	1.445.478.385

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka mevduatları, vadeli (katılım hesapları) ve vadesiz hesaplardan oluşmaktadır ve ilgili hesaplar üzerinde blokaj bulunmamaktadır. Katılım hesapları, Türk Lirası cinsinden açılmış olup, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kar veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. Likit fonlar, kayıtlı değerleri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nakit benzerleri varlıklardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Faiz Oranı Aralığı	Vade Aralığı	TL Tutarı
TL	829.486.012	36,00% - 38,00%	1 - 2 gün	829.486.012
				829.486.012

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Faiz Oranı Aralığı	Vade Aralığı	TL Tutarı
TL	586.682.244	20,00% - 38,00%	1 - 2 gün	586.682.244
				586.682.244

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	65.506	77.920
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	65.506	77.920
Kiralamalardan kaynaklanan borçlar (*)	6.735	35.113
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	6.735	35.113
Toplam finansal borçlar	72.241	113.033

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilgili finansal borçlar, "TFRS 16 Kiralamalar" standardı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır ve orijinal para birimleri TL'dir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçların vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30.06.2026	31.12.2025
0 - 1 yıl arasında ödenecekler	65.506	77.920
1 - 2 yıl arasında ödenecekler	6.735	35.113
	72.241	113.033

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
Ticari alacaklar	9.768.780	11.531.905
Alacak senetleri	14.688.384	12.958.170
Alacaklar reeskontu (-)	(576.452)	(896.760)
	23.880.712	23.593.315

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alacak çek ve senetlerin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
1-30 gün	8.238.000	9.644.418
31-60 gün	6.450.384	-
61-90 gün	-	3.313.752
	14.688.384	12.958.170

Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

Ticari alacaklara ait kredi riski tablosu Not 32’de sunulmuştur.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Ticari borçlar	15.134.166	3.438.015
Ticari faaliyetlere ilişkin gider tahakkukları	617.500	2.342.475
Borçlar reeskontu (-)	(596.319)	(169.967)
	15.155.347	5.610.523

Uzun vadeli ticari borçlar

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

Uzun vadeli diğer alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Ortaklara borçlar (Not 5)	135.910	1.877.056
İlişkili taraflara borçlar (Not 5)	18.035.415	21.238.229
Ödenecek vergi ve fonlar	10.589.505	10.380.959
	28.760.830	33.496.244

Uzun vadeli diğer borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	1.532.700	1.716.801
	1.532.700	1.716.801

NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Personel ücretleri ve yönetim kurulu üyeleri huzur hakkı borçları	1.007.312	1.090.139
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	-	194.818
	1.007.312	1.284.957

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – STOKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar

	30.06.2026	31.12.2025
Konut stokları	327.911.091	319.593.741
	327.911.091	319.593.741

Şirket, Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 174 adet daireyi, 07 Eylül 2023 tarihinde, yüklenici şirketten teslim almıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilgili konutların toplam 15 tanesi müşterilere satılmış olup ilgili dairelerin toplam 14 tanesi müşterilere teslim edilmiştir. Ayrıca, Şirket, 43 adet daireyi, ilgili daireleri kiraya vermek suretiyle yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Geriye kalan 116 adet dairenin, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından bulunan 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.228.890.000 TL (30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 1.447.122.070 TL)'dir. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili konutlar üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı 418.825.000 TL'dir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, önceki hesap döneminde stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul'da bulunan 2 adet daireyi (31 Aralık 2025: 41), ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı doğrultusunda, ilgili stokların maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda raporlanmıştır.

Uzun vadeli stoklar

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

NOT 12 – DİĞER VARLIKLAR

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30.06.2026	31.12.2025
Taahhütlere verilen avanslar (*)	412.241.093	-
Gelecek aylara ait giderler	1.868.782	1.941.985
Verilen iş avansları	596.091	635.896
Personele verilen iş avansları	75.548	106.010
	414.781.514	2.683.891

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, taahhütlere verilen avansların tamamı ilişkili taraflara verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur) (Not 5).

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan avanslar	725.172	7.501.024
	725.172	7.501.024

Alınan sipariş avansları, Şirket'in konut stokları için almış olduğu nakit avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Çağrankaya Turizm		
- Maliyet tutarı	260.068.832	260.068.832
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	912.155.213	934.560.359
Sour Turizm		
- Maliyet tutarı	259.343.460	259.343.460
- Özkaynak yöntemine göre düzeltme	930.401.479	952.184.350
	2.361.968.984	2.406.157.001

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / (zararlarından) paylar aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından / (Zararlarından) Paylar	(44.188.017)	4.769.456
	(44.188.017)	4.769.456

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ait özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

Çağrankaya Turizm Anonim Şirketi ("Çağrankaya Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	30.06.2026	31.12.2025
Dönen varlıklar	207.560.949	244.869.794
Duran varlıklar	2.849.755.002	2.849.755.002
Toplam varlıklar	3.057.315.951	3.094.624.796
Kısa vadeli yükümlülükler	815.826	968.472
Uzun vadeli yükümlülükler	664.206.150	655.637.566
Özkaynaklar	2.392.293.975	2.438.018.758
Toplam Yükümlülükler	3.057.315.951	3.094.624.796

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. – 30.06.2026	01.01. – 30.06.2025
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(343.833)	(114.393)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	(34.586)	40.978.015
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(36.777.748)	(26.813.677)
Finansman Gelir / (Giderler), net	(31)	1.141.530
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(8.568.585)	(10.478.260)
Dönem kar / (zararı), net	(45.724.783)	4.713.215

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sour Turizm Anonim Şirketi ("Sour Turizm")

Finansal Durum Tabloları

	30.06.2026	31.12.2025
Dönen varlıklar	195.449.023	235.472.975
Duran varlıklar	2.911.639.381	2.906.279.068
Toplam varlıklar	3.107.088.404	3.141.752.043
Kısa vadeli yükümlülükler	1.961.650	976.911
Uzun vadeli yükümlülükler	677.075.852	668.269.399
Özkaynaklar	2.428.050.902	2.472.505.733
Toplam Yükümlülükler	3.107.088.404	3.141.752.043

Kar veya Zarar Tabloları

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Brüt kar / (zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri	(42.861)	(114.059)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler), net	63.593	39.486.355
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(35.363.552)	(25.274.134)
Finansman Gelir / (Giderler), net	(305.558)	1.059.725
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(8.806.453)	(10.137.514)
Dönem kar / (zararı), net	(44.454.831)	5.020.373

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	Giriş	Değerleme Etkisi	31 Aralık 2025	Giriş	30 Haziran 2026
Binalar	1.766.753	-	-	1.766.753	-	1.766.753
Arsa (a)	-	445.393.039	2.161.779.512	2.607.172.551	5.717.353	2.612.889.904
Toplam	1.766.753	445.393.039	2.161.779.512	2.608.939.304	5.717.353	2.614.656.657
Birikmiş Amortisman (-)						
Binalar	1.418.859	119.278	-	1.538.137	59.639	1.597.776
Toplam	1.418.859	119.278	-	1.538.137	59.639	1.597.776
Net Defter Değeri	347.894			2.607.401.167		2.613.058.881

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

(a) Şirket, Kuru Mahallesi, 2308 Ada 1 Parsel (Eski:1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel) ve Devletin Hüküm Tasarrufu Altında ("DHTA") Gazipaşa / Antalya adresinde bulunan yaklaşık 53.676,39 m² arsanın 49 yıllığına üst kullanım hakkı için (700 yataklı 5 yıldızlı otel tesisi gerçekleştirmek üzere), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14 Haziran 2023 tarihinde 143.767.000 TL (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL karşılığı 373.721.922 TL) tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiştir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04 Temmuz 2023 tarihli yazısına istinaden, Şirket, ilgili yazının tebliğ tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 1 yıl süreyle geçerli olan ön izni almıştır. Ön izin aşamasında, Şirket'in; ilgili taşınmazın 1/1.000 ölçekli imar uygulamasının yaptırılması, ilgili idareden onaylı aplikasyon krokisinin hazırlanması, Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") yönetmeliği hükümlerine göre yatırımın uygunluğuna dair ÇED Raporunun uygulanması, gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre Turizm yatırımı belgesinin alınması, bölgedeki alt yapı proje ve uygulamaları için turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş bir birlik ya da şirket olması durumunda, ilgili birliğe ve/veya şirkete tesisin kapasitesi oranında hissedar olunması ve Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sermayesinin ilgili arsanın kesin tahsis işleminden önce gerekli sermaye tutarına ulaşması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan Antalya ili Gazipaşa ilçesi 2308 Ada 1 Parsel'de yer alan 5 yıldızlı 700 yataklı otel projesi kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru Turizm Yatırım Belgesi 16 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ön izni almış olduğu Antalya ili Gazipaşa İlçesi Kuru Mahallesi 2308 Ada 1 Parsel'de yapılması planlanan 5 yıldızlı 700 yataklı otel ile ilgili ön izin yükümlülükleri yerine getirilmiş olup T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kamu taşınmazı kesin tahsisi tamamlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlgili gayrimenkulün üst kullanım hakkının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 3.690.000.000 TL olup, ilgili değer, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan bir değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; ilk aşamada, gelir yaklaşımına göre belirlenen değer 2/3'ü ("2.460.000.000 TL") olarak belirlenmiş olup sonrasında ise belirlenen bu değer, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kamu taşınmazı kesin tahsisinin tamamlanmış olmasına rağmen üst kullanım hakkının henüz kurulmamış olması sebebiyle, ilave %10 iskonto uygulanarak, 2.214.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Kullanım hakkı varlıklarından elde edilen değer artış gelirleri, ilişikteki kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesap kaleminde, Kullanım hakkı varlıklarından elde edilen değer azalış giderleri ise ilişikteki kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" hesap kaleminde raporlanmıştır (Not 26.1 ve Not 26.2).

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2024	Giriş	31 Aralık 2025	Giriş	30 Haziran 2026
Haklar	671.537	-	671.537	-	671.537
Toplam	671.537	-	671.537	-	671.537
Birikmiş Amortisman (-)					
Haklar	659.413	6.326	665.739	3.163	668.902
Toplam	659.413	6.326	665.739	3.163	668.902
Net Defter Değeri	12.124		5.798		2.635

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”)’nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2024	Giriş	Değerleme artışları	31 Aralık 2025	Giriş	30 Haziran 2026
Arsa ve Araziler	2.375.980.310	66.346.855	488.681.182	2.931.008.347	34.752.626	2.965.760.973
Binalar	3.039.870.649	461.601.430	519.814.850	4.021.286.929	25.647.795	4.046.934.724
Toplam	5.415.850.959	527.948.285	1.008.496.032	6.952.295.276	60.400.421	7.012.695.697
Birikmiş Amortisman (-)						
Binalar	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-
Net Defter Değeri	5.415.850.959			6.952.295.276		7.012.695.697

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin 30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelirlerinin Şirket’e aktarılmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, SPK’nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Şirket’in sahip olduğu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri; doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre belirlenmiştir. Şirket’in ekspertiz değerlemesine tabi tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 2 olup mevcut dönemde 1. Seviye ve 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”)’nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Adı	Konum	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Çamlıca Okul Binası (a)	Üsküdar / İstanbul	2.556.018.272	2.556.018.272
Pendik Arsa (b)	Pendik / İstanbul	1.670.327.718	1.648.265.323
Gebze Arsa (c)	Gebze / Kocaeli	483.516.279	483.516.279
Gaziosmanpaşa Arsa (d)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	696.749.191	684.058.959
Gaziosmanpaşa Dükkanlar (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	743.927.366	743.927.366
Gaziosmanpaşa Ticari Yapı (e)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	259.739.860	259.739.860
Gazipaşa Arsa (f)	Gazipaşa / Antalya	115.167.786	115.167.786
Gaziosmanpaşa Daireler (g)	Gaziosmanpaşa / İstanbul	487.249.225	461.601.431
Toplam		7.012.695.697	6.952.295.276

(a) İlgili gayrimenkul, 5.437,02 m² arsa alanı, 24.244,01 m² bina alanı olan ve özel bir eğitim kurumuna kiralandan arsa ve okul binasından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); maliyet yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 350.000.000 TL’dir.

(b) İlgili gayrimenkul, 12.046 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); gelir yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkul, 6.675,41 m² arsa alanından oluşmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir ipotek bulunmamaktadır fakat 30 Temmuz 2020 tarihli 33315 sayılı yazıya göre imar uygulamasının iptaline yönelik şerh bulunmaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(d) İlgili gayrimenkul, 2.260,84 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili arsanın tamamı, 2025 yılı içerisinde yapılan ilave alımla birlikte, Şirket’in üzerine kayıtlı hale gelmiştir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”)’nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(e) İlgili gayrimenkuller, 28 adet dükkân ve 1 adet ticari yapıdan oluşmaktadır. Dükkân ve ticari yapının ünite büyüklükleri sırasıyla 3.549,67 m² ve 1.296 m²’dir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilgili dükkân ve ticari yapının inşaat süreci TOKİ tarafından tamamlanmış olup Şirket ilgili gayrimenkulleri teslim almıştır. İlgili gayrimenkullerin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre bulunmuştur. Rapor tarihi itibarıyla, ilgili gayrimenkuller üzerinde bulunan sigorta teminatı tutarı ise 168.811.891 TL’dir.

(f) İlgili gayrimenkul, 6.680 m² arsa alanından oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Şirket, rapor tarihi itibarıyla ilgili arsadan kira geliri elde etmemekte ve ilgili arsa üzerinde başlamış herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(g) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul’da bulunan 42 adet daireyi, ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı doğrultusunda, ilgili stokların maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda raporlanmıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkullerin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri (*); pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla SPK’nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde yer alan değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin, 30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre yeniden hesaplanan değerleri üzerinden ilişikteki finansal tablolarda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”)’nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı ve hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31 Aralık 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2025	Giriş	30 Haziran 2026
Taşıtlar	2.725.760	-	-	2.725.760	-	2.725.760
Demirbaşlar	904.936	-	-	904.936	-	904.936
Özel Maliyetler	32.985	-	-	32.985	-	32.985
Toplam	3.663.681	-	-	3.663.681	-	3.663.681
Birikmiş Amortisman (-)						
Taşıtlar	1.362.879	-	-	1.362.879	-	1.362.879
Demirbaşlar	904.936	-	-	904.936	-	904.936
Özel Maliyetler	32.985	-	-	32.985	-	32.985
Toplam	2.300.800	-	-	2.300.800	-	2.300.800
Net Defter Değeri	1.362.881			1.362.881		1.362.881

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar ilişikteki finansal tablolarda elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerinin düşülmesiyle oluşan değer üzerinden hesaplanan birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borç karşılıkları

	30.06.2026	31.12.2025
Dava gider karşılığı	1.110.502	1.110.502
	1.110.502	1.110.502

Dava gider karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 31.12.2025
Dönem başı bakiye	1.110.502	438.432
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 26.2)	167.468	923.156
Dönem içinde kapanan dava karşılıkları	-	(147.610)
Parasal kazanç / (kayıp), net	(167.468)	(103.476)
Dönem sonu bakiye	1.110.502	1.110.502

Uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

Koşullu Varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in koşullu varlıkları aşağıdaki gibidir;

Teminat senetleri – 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, müşterilerinden olan mevcut veya ileriki zamanda doğacak olan kira alacaklarına teminat olması amacıyla, 34.405.775 TL tutarında teminat senedi almıştır (31 Aralık 2025: 106.777.632 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	30.06.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	77.578.270	91.354.985
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	77.578.270	91.354.985

Şirket'in koşullu yükümlülüklerinin orijinal para birimleri TL olup detayı aşağıdaki gibidir:

Teminat mektupları – 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, 77.578.270 TL tutarındaki teminat mektubunu T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na vermiştir (31 Aralık 2025: 91.354.985 TL).

Davalar – Şirket'e karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleştirilirliği analiz edilmektedir. Şirket yönetimi, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ilgili davalar için ilişikteki finansal tablolarda 1.110.502 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2025: 1.110.502 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa ve uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	30.06.2026	31.12.2025
Kullanılmayan izin karşılığı	184.526	166.490
	184.526	166.490

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	678.101	722.391
	678.101	722.391

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı Dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, azami 64.949 TL (31 Aralık 2025: 53.920 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır.

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

	30.06.2026	31.12.2025
Reel iskonto oranları	2,93%	2,78%
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	93,24%	94,29%

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 31.12.2025
Dönem başı bakiyesi	722.391	627.388
Hizmet maliyeti	203.970	676.802
Faiz maliyeti	8.450	12.124
Dönem içi ödemeler	(136.481)	(428.635)
Parasal kazanç / (kayıp), net	(108.940)	(148.071)
Aktüeryal fark	(11.289)	(17.217)
Kapanış bakiyesi	678.101	722.391

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

22.1 Ödenmiş Sermaye

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde olan 721.500.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı	Pay tutarı (TL)	Pay oranı	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	33,5%	241.425.000	33,5%	241.425.000
Mücahid Hamza Ekşi	18,6%	134.125.000	18,6%	134.125.000
Ebubekir Ekşi	17,1%	123.395.000	17,1%	123.395.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	5,2%	37.555.000	5,2%	37.555.000
Halka Açık Kısım (*)	25,6%	185.000.000	25,6%	185.000.000
Toplam	100,00%	721.500.000	100,00%	721.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları		606.448.570		606.448.570
Ödenmiş Sermaye		1.327.948.570		1.327.948.570

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, halka açık payların 67.226.858 adedi, "Re-Pie Portföy Sekizinci Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse senedi yoğun fon)"'a aittir.

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nin onaylarına istinaden, 2027 yılının sonuna kadar geçerli olan 725.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle 195.000.000 TL'ye çıkartılması nedeniyle artırılan 50.000.000 TL nominal sermaye tutarını temsil eden payları, 21 - 22 - 23 Ağustos 2024 tarihlerinde halka arz edilmiş olup, Şirket payları, "AHSGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 29 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in sermayesi 195.000.000 TL'den 721.500.000 TL'ye artırılmış olup, ilgili husus, 09 Aralık 2025 tarihinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Artırılan sermaye tutarının tamamı, "Sermaye Düzeltme Farkları" hesabından karşılanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket paylarının her biri 1 TL değerinde olan 721.500.000 adet paydan oluşmaktadır ve Şirket payları A (74.000.000 adet) ve B (647.500.000 adet) grubu paylar olarak ayrılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısının A ve B grubu paylar bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Şirket	Pay adedi	Pay tutarı (TL)
Süleyman Ekşi	A Grubu	33.300.000	33.300.000
Süleyman Ekşi	B Grubu	208.125.000	208.125.000
Mücahid Hamza Ekşi	A Grubu	18.500.000	18.500.000
Mücahid Hamza Ekşi	B Grubu	115.625.000	115.625.000
Ebubekir Ekşi	A Grubu	17.020.000	17.020.000
Ebubekir Ekşi	B Grubu	106.375.000	106.375.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	A Grubu	5.180.000	5.180.000
Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi	B Grubu	32.375.000	32.375.000
Halka Açık Kısım	B Grubu	185.000.000	185.000.000
Toplam		721.500.000	721.500.000

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

Yönetim kurulu üyelerinin seçimi

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, B grubu paylara tanınan imtiyaz bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 606.448.570 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları, ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir (31 Aralık 2025: 606.448.570 TL).

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	VUK'a göre finansal tablolar	TMS / TFRS'ye göre finansal tablolar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zarar)larında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	344.914.788	606.448.570	261.533.782
Paylara İlişkin Primler	1.221.260.445	1.968.561.747	747.301.302
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22.439.509	-	(22.439.509)

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

	TMS 29 Öncesi Tutar	TMS 29 Sonrası Tutar
01 Ocak 2021	455.819.171	1.707.699.957

22.2 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

22.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / (zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Geçmiş yıl kar / (zararları), net	7.462.900.989	3.838.059.842
	7.462.900.989	3.838.059.842

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlarının) hareket tablosu, ilişikteki özkaynak değişim tablosunda sunulmuştur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22.4 Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarına, detayı Dipnot 2'de anlatılan esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak finansal durum tablosu gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü yansıtmıştır. Hesaplanan aktüeryal kazanç / (kayıp) dışındaki tüm kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda, aktüeryal kazanç / (kayıplar) ise özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	35.521	27.619
	35.521	27.619

22.5 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Paylara ilişkin primler, Şirket'in paylarının, piyasa fiyatlarıyla Borsa İstanbul'da satılması sonucu elde edilen nakit girişleri ile halka arz sürecine ait maliyetlerden oluşmaktadır. Paylara ilişkin primler, özkaynaklar altında raporlanmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla paylara ilişkin primler/iskontoların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Paylara ilişkin primler/iskontolar	1.968.561.747	1.968.561.747
	1.968.561.747	1.968.561.747

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

23.1 Hasılat

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Kira gelirleri	61.009.661	44.418.124	30.265.663	21.836.376
Konut satışları	25.647.795	73.892.831	11.917.157	49.671.409
Satış Gelirleri (net)	86.657.456	118.310.955	42.182.820	71.507.785

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde, satışlara ilişkin yoğunlaşma riski Not 32’de sunulmuştur.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul’da bulunan 2 adet daireyi (01 Ocak – 30 Haziran 2025: 6), ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı doğrultusunda, ilişikteki kar veya zarar tablosunun Hasılat hesabında 25.647.795 TL, Satışların maliyeti hesabında ise 6.092.096 TL raporlanmıştır.

23.2 Satışların Maliyeti

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti tutarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Konut satışlarına ilişkin maliyetler	6.092.096	17.743.945	3.050.831	10.300.882
	6.092.096	17.743.945	3.050.831	10.300.882

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, stoklar hesabında raporladığı Gaziosmanpaşa / İstanbul’da bulunan 2 adet daireyi (01 Ocak – 30 Haziran 2025: 6), ilgili dairelerin kiralanmasıyla birlikte yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı almasından dolayı, stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmiştir. Bu transfer işleminden dolayı, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı doğrultusunda, ilişikteki kar veya zarar tablosunun Hasılat hesabında 25.647.795 TL, Satışların maliyeti hesabında ise 6.092.096 TL raporlanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim ve pazarlama giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Genel yönetim giderleri	12.642.734	19.386.043	5.925.202	8.441.182
Pazarlama giderleri	-	220.799	-	-
	12.642.734	19.606.842	5.925.202	8.441.182

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

25.1 Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Danışmanlık giderleri	4.384.671	4.214.936	2.026.111	2.293.193
Personel giderleri	4.114.988	4.740.663	1.464.286	2.007.176
Aidat giderleri	3.059.651	5.397.085	1.801.742	2.528.106
Vergi, resim ve harçlar	446.460	1.722.261	213.071	1.070.224
Haberleşme giderleri	113.096	90.599	77.470	21.180
Amortisman ve itfa payları	62.801	62.802	31.400	31.401
Araç giderleri	38.348	31.822	17.677	10.144
Diğer giderler	422.719	3.125.875	293.445	479.758
	12.642.734	19.386.043	5.925.202	8.441.182

25.2 Pazarlama giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Komisyon giderleri	-	220.799	-	-
	-	220.799	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

26.1 Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Reeskont gelirleri	1.473.783	1.331.218	149.515	114.293
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	-	147.609	-	-
Diğer gelirler	141.984	1.096.159	64.188	-
	1.615.767	2.574.986	213.703	114.293

26.2 Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Reeskont giderleri	763.795	2.406.309	307.941	1.606.158
Dava karşılığı giderleri (Not 20)	167.468	908.029	66.145	8.364
Diğer giderler	-	64.694	-	64.694
	931.263	3.379.032	374.086	1.679.216

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

27.1 Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Ticari olmayan alacaklardan adat gelirleri	64.599.857	498.540	64.599.857	498.540
Likit fon satış kar ve değerleme farkları	30.484.018	29.533.489	15.290.399	29.319.413
	95.083.875	30.032.029	79.890.256	29.817.953

27.2 Yatırım faaliyetlerinden giderler

Yoktur (01 Ocak - 30 Haziran 2025: Yoktur).

NOT 28 – FİNANSMAN GELİR / (GİDERLERİ)

28.1 Finansman gelirleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Kar payı (Katılım hesapları) gelirleri	167.635.344	244.958.837	62.575.508	103.357.368
Kur farkı gelirleri	937.676	254.558	436.965	65.878
	168.573.020	245.213.395	63.012.473	103.423.246

28.2 Finansman giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025	01.04. - 30.06.2026	01.04. - 30.06.2025
Diğer finansman giderleri	1.462.594	232.008	249.502	16.048
	1.462.594	232.008	249.502	16.048

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 – PARASAL KAZANÇ / (KAYIP), NET

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait parasal kazanç / (kayıp), net tutarının, oluştuğu parasal olmayan hesap kalemleri bazında detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
<u>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</u>		
Stoklar	49.140.522	61.852.599
Peşin Ödenmiş Giderler	17.304.413	63.506.063
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	362.858.564	77.873.200
Kullanım Hakkı Varlıkları	393.685.051	49.718
Maddi Duran Varlıklar / Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.051.707.282	776.491.908
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	873	1.732
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(445.394.043)	(164.852.448)
Ertelenmiş Gelirler	(109.359)	(908.222)
Ödenmiş Sermaye	(200.260.212)	(189.777.802)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(296.867.364)	(281.328.155)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.165)	(2.223)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(1.133.730.989)	(548.502.828)
<u>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</u>		
Hasılat	(4.342.574)	(4.677.734)
Satışların Maliyeti	-	597.715
Genel Yönetim Giderleri	647.436	975.204
Pazarlama Giderleri	-	17.351
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(123.420)	(183.370)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	43.008	89.993
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.274.382)	(433.699)
Finansman Gelirleri	(4.997.108)	(12.588.439)
Finansman Giderleri (-)	107.565	17.192
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	181.822	1.189.648
Parasal Kazanç / (Kayıp), net	(212.427.080)	(220.592.597)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 –VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş Vergi

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

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır. Kar dağıtım kararı, genel kurulun uhdesinde olmasından dolayı, 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Vergi mevzuatı sebebiyle, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 01 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin, gerçekleşeceği tahmin edilen hesap dönemlerindeki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü
Ertelenen vergi varlıkları:				
Kıdem tazminatı karşılığı	678.101	203.430	722.391	216.717
Alacaklar reeskontu	576.452	172.936	896.760	269.029
Kullanılmayan izin karşılığı	184.526	55.358	166.490	49.947
Stoklara ilişkin düzeltmeler	71.472.425	21.441.727	134.858.003	40.457.401
Dava gideri karşılığı	1.110.502	333.151	1.110.502	333.150
Gider tahakkuku	617.500	185.250	2.947.792	884.338
Ertelenmiş gelirler düzeltmesi	1.036.874	311.062	5.725.179	1.717.553
Ertelenen vergi varlıkları		22.702.914		43.928.135
Ertelenen vergi yükümlülükleri:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(8.270.165.354)	(2.481.049.606)	(7.997.777.911)	(2.399.333.373)
Borçlar reeskontu	(596.319)	(178.896)	(169.967)	(50.991)
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	(56.609.893)	(16.982.968)	(130)	(39)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	(2.011.409.399)	(603.422.821)	(1.993.343.384)	(598.003.015)
Ertelenen vergi yükümlülükleri		(3.101.634.291)		(2.997.387.418)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(3.078.931.377)		(2.953.459.283)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(3.679.276)	(6.533.534)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(125.468.707)	(49.848.005)
Vergi geliri / (gideri), net	(129.147.983)	(56.381.539)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisindeki ertelenmiş vergi geliri / (giderine) ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Dönem başı açılış bakiyesi	2.953.459.283	1.153.536.240
Özkaynakta muhasebeleştirilen cari döneme ait ertelenmiş vergi	3.387	(6.993)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(3.078.931.377)	(1.203.377.252)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	(125.468.707)	(49.848.005)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	67.927.244	61.048.718
	67.927.244	61.048.718

Kurumlar Vergisi

02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 01 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket'in 02 Ağustos 2024 tarih ve 2024/012 sayılı yönetim kurulunda; ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı planladığı kararı alınmıştır. 02 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 01 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, rapor tarihi itibarıyla %15'tir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları ise gelir vergisi stopajına tabi değildir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (zarar) aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Dönem karı / (zararı), net	(54.961.649)	82.964.858
Pay adedi	721.500.000	721.500.000
Pay başına düşen basit ve pay başına bölünmüş kazanç / (zarar) (TL)	(0,08)	0,11

NOT 32 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	23.880.712	-	-	847.407.450	161.645.089
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	23.880.712	-	-	847.407.450	161.645.089
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	23.593.315	-	-	1.090.980.838	354.496.144
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	23.593.315	-	-	1.090.980.838	354.496.144
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

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

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

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	72.241	113.033
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	-	-

Likidite riski

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca nakit					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	72.241	181.912	19.773	59.319	102.820
	72.241	181.912	19.773	59.319	102.820
Beklenen vade uyarınca nakit					
Beklenen vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	15.155.347	15.751.666	15.751.666	-	-
Diğer borçlar	31.300.842	31.300.842	31.300.842	-	-
	46.456.189	47.052.508	47.052.508	-	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit				
	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+ III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	113.033	214.217	23.284	69.853	121.080
	113.033	214.217	23.284	69.853	121.080
Beklenen vadeler	Beklenen vade uyarınca nakit				
	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	5.610.523	5.780.490	5.780.490	-	-
Diğer borçlar	36.498.002	36.498.002	34.620.946	1.877.056	-
	42.108.525	42.278.492	40.401.436	1.877.056	-

Kur riski

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	18.071.051	335.000	46.500
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	18.071.051	335.000	46.500
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	18.071.051	335.000	46.500
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	18.071.051	335.000	46.500
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	18.071.051	335.000	46.500

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1.765.906	35.000	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.765.906	35.000	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.765.906	35.000	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	1.765.906	35.000	-
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.765.906	35.000	-

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 1.807.105 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.560.252	(1.560.252)	1.560.252	(1.560.252)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	1.560.252	(1.560.252)	1.560.252	(1.560.252)
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	246.853	(246.853)	246.853	(246.853)
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	246.853	(246.853)	246.853	(246.853)
TOPLAM (3+6)	1.807.105	(1.807.105)	1.807.105	(1.807.105)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net kar 176.591 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	176.591	(176.591)	176.591	(176.591)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	176.591	(176.591)	176.591	(176.591)
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6)	176.591	(176.591)	176.591	(176.591)

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Satışlara ilişkin yoğunlaşma riski

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde, Şirket'in satışlarına ilişkin yoğunlaşma riski ana faaliyetlerinden olan kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle bir yoğunlaşma riski yarattığı görülmektedir. TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; Eğer tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının yüzde 10'u veya daha fazlası kadarsa, işletme, bu durumu, buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar. İşletmenin büyük müşterilerinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde, Şirket'in hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
A Firması	70,40%	38,00%

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer ortaklara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
Toplam borçlar	3.128.158.108	3.005.181.248
Eksi: Hazır değerler	1.009.053.647	1.445.478.385
Net borç	2.119.104.461	1.559.702.863
Toplam öz sermaye	10.704.485.178	10.814.438.925
Toplam sermaye	12.823.589.639	12.374.141.788
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	17%	13%

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

Rayiç değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında uygulanan değer seviyesi ikinci seviyedir.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.009.053.647	-	1.009.053.647	6
Ticari alacaklar	23.880.712	-	23.880.712	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	72.241	-	72.241	7
Ticari borçlar	15.155.347	-	15.155.347	8

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.445.478.385	-	1.445.478.385	6
Ticari alacaklar	23.593.315	-	23.593.315	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	113.033	-	113.033	7
Ticari borçlar	5.610.523	-	5.610.523	8

NOT 34 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 35 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bu dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 09 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.009.053.647	1.445.478.385
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	7.340.606.788	7.271.889.017
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.361.968.984	2.406.157.001
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		3.121.013.867	2.696.095.770
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.832.643.286	13.819.620.173
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	72.241	113.033
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	18.171.325	23.115.285
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	10.704.485.178	10.814.438.925
	Diğer kaynaklar		3.109.914.542	2.981.952.930
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.832.643.286	13.819.620.173

Diğer Finansal Bilgiler			30.06.2026	31.12.2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	847.408.558	1.090.982.241
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	15.904.770	18.729.214
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	161.645.089	354.496.144

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL")'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Asgari / Azami Oran
		30.06.2026	31.12.2025	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan				
1 ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) -			
2 Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	(b)	53,07%	52,62%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24,37%	27,87%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası				
4 Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	0,32%	0,39%	≤%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6,13%	7,89%	≤%10
Tek bir şirketteki para ve				
Sermaye piyasası araçları				
9 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	1,17%	2,57%	≤%10