

**İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE
BAĞLI ORTAKLIĞI**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024, 7 EYLÜL - 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. Görüş

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul A.Ş. (Eski adıyla Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul A.Ş.)'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2024 ve 7 Eylül - 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2024 ve 7 Eylül - 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Grup'un ilişkide yer alan finansal tablolarına ait 7 No'lu dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam 66.065.140.000 TL ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 46.034.055.074 TL tutarında olan İstinyePark AVM, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişikteki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "gelir yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişikteki finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Nisan 2025 tarihli, Not 2.9'da bahsedilen etkiler hariç olmak üzere 4 Şubat 2025

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-52

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 ve 7 EYLÜL 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 7 Eylül 2023
VARLIKLAR				
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		388.796.489	195.006.422	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.669.614	513.807	-
Ticari Alacaklar		220.177.991	149.365.721	-
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,20	891.847	40.394.220	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	219.286.144	108.971.501	-
Diğer Alacaklar		111.977	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		111.977	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		14.875.214	2.990.220	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	14.875.214	2.990.220	-
Diğer Dönen Varlıklar		151.961.693	42.136.674	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	639.604	442.403	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	151.322.089	41.694.271	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		66.072.296.782	46.218.440.846	43.487.581.620
Diğer Alacaklar		434.106	33.207	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		434.106	33.207	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	66.065.140.000	46.034.055.074	43.487.581.620
Maddi Duran Varlıklar		4.016.229	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		2.706.447	184.352.565	-
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	-	171.671.389	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.706.447	12.681.176	-
TOPLAM VARLIKLAR		66.461.093.271	46.413.447.268	43.487.581.620

1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tabloları Not 2.9'da bahsedilen etkiler hariç olmak üzere İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş ve 4 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Not 2.9'u 29 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, onaylanmış olup Genel Kurul yasal finansal tabloların yayımlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

(*) Bakınız Not 2.9

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 ve 7 EYLÜL 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		Yeniden Düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Yeniden Düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023	Yeniden Düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 7 Eylül 2023
	Dipnot			
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.771.364.416	431.776.283	13.968.890
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.219.693.818	-	-
- Banka Kredileri	4	2.219.693.818	-	-
Ticari Borçlar		284.281.420	219.744.327	8.983.056
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,20	225.379.192	191.716.070	3.322.488
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	58.902.228	28.028.257	5.660.568
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.905.366	-	-
Ertelenmiş Gelirler		23.724.353	8.310.250	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	143.693.689	144.052.445	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		95.065.770	59.669.261	4.985.834
- İlişkili Taraflara				
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	968.912	11.992.321	-
- İlişkili Olmayan Taraflara				
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	94.096.858	47.676.940	4.985.834
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.487.288.130	10.420.159.451	10.819.702.059
Uzun Vadeli Borçlanmalar		11.719.196.588	-	-
- Banka Kredileri	4	11.719.196.588	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	14.768.091.542	10.420.159.451	10.819.702.059
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		37.202.440.725	35.561.511.534	32.653.910.671
Ödenmiş Sermaye	10	510.000.000	119.222.800	119.222.800
Sermaye Düzeltme Farkları	10	989.784.551	928.241.889	928.241.889
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	22.280.033	-	-
Diğer Yedekler	10	5.755.794	5.755.794	5.755.794
Geçmiş Yıllar Karları		34.137.915.338	31.600.690.188	31.600.690.188
Net Dönem Karı		1.536.705.009	2.907.600.863	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		37.202.440.725	35.561.511.534	32.653.910.671
TOPLAM KAYNAKLAR		66.461.093.271	46.413.447.268	43.487.581.620

(*) Bakınız Not 2.9

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 7 EYLÜL - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 7 Eylül - 31 Aralık 2023
	Dipnot		
Hasılat	12	4.308.087.954	835.225.724
Satışların Maliyeti (-)	12	(476.991.866)	(75.039.007)
BRÜT KAR		3.831.096.088	760.186.717
Genel Yönetim Giderleri (-)	13	(170.792.347)	(20.896.324)
Pazarlama Giderleri (-)	13	(36.142.410)	(12.230.882)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	236.781.413	1.910.026.602
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(13.410.845.342)	(1.609.504)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(9.549.902.598)	2.635.476.609
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	7.435.357.379	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI		(2.114.545.219)	2.635.476.609
Finansman Gelirleri	16	316.901.412	6.247.124
Finansman Giderleri (-)	16	(2.657.748.794)	(8.260)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	18	3.346.157.716	42.685.345
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI		(1.109.234.885)	2.684.400.818
Dönem Vergi Gideri (-)	19	(274.956.254)	(176.342.564)
Ertelenmiş Vergi Geliri	19	2.920.896.148	399.542.609
NET DÖNEM KARI		1.536.705.009	2.907.600.863
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Tam 1 TL)	11	3,12	6,22
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.536.705.009	2.907.600.863

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıl kar/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Toplam öz kaynaklar
7 Eylül 2023 itibarıyla								
Önceden sunulan	119.222.800	928.241.889	30.267.056.560	-	5.755.794	1.333.633.628	-	32.653.910.671
Yeniden düzenlenme etkisi(**)	-	-	(30.267.056.560)	-	-	30.267.056.560	-	-
7 Eylül 2023 itibarıyla								
Düzeltilmelerden sonraki tutar	119.222.800	928.241.889	-	-	5.755.794	31.600.690.188	-	32.653.910.671
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	2.907.600.863	2.907.600.863
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler								
Önceden sunulan	119.222.800	928.241.889	30.267.056.560	-	5.755.794	1.333.633.628	2.907.600.863	35.561.511.534
Yeniden düzenlenme etkisi(**)	-	-	(30.267.056.560)	-	-	30.267.056.560	-	-
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler								
Düzeltilmelerden sonraki tutar	119.222.800	928.241.889	-	-	5.755.794	31.600.690.188	2.907.600.863	35.561.511.534
Transferler	348.095.680	-	-	22.280.033	-	2.537.225.150	(2.907.600.863)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.536.705.009	1.536.705.009
Sermaye arttırımı (*)	42.681.520	61.542.662	-	-	-	-	-	104.224.182
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler								
Önceden sunulan	510.000.000	989.784.551	30.267.056.560	22.280.033	5.755.794	3.870.858.778	1.536.705.009	37.202.440.725
Yeniden düzenlenme etkisi(**)	-	-	(30.267.056.560)	-	-	30.267.056.560	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	510.000.000	989.784.551	-	22.280.033	5.755.794	34.137.915.338	1.536.705.009	37.202.440.725

(*) Şirket'in 119.222.800 TL olan sermayesinin 348.095.680 TL'si iç kaynaklardan, 42.681.520 TL'si ise nakit olarak karşılanmak suretiyle arttırılarak 510.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin karar, 13 Haziran 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

(**) Bakınız Not 2.9

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.104.914.368	627.905.829
Dönem Karı		1.536.705.009	2.907.600.863
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		8.790.249.221	(2.143.106.508)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14	2.178.732	-
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	(1.517.334)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.905.366	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(93.657.802)	(6.247.124)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	970.542.122	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	4	1.174.600.327	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	7	13.288.035.972	(1.908.951.415)
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	17	(7.435.357.379)	-
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.645.939.894)	(223.200.045)
Parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler		3.526.459.111	(4.707.924)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(222.039.862)	(136.588.526)
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		54.679.108	(149.365.721)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(512.876)	(33.208)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)		169.761.124	(187.342.786)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(446.933)	210.761.272
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.140.183	(32.290.117)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		15.414.103	8.310.249
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(191.759.561)	13.371.785
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(275.315.010)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(18.507.386.729)	(637.522.039)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(17.447.511.401)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.194.961)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(1.053.680.367)	(637.522.039)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.492.650.649	6.247.124
Kredilerden nakit girişleri	4	13.230.838.629	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışı	4	(4.027.755.543)	-
Ödenen faiz		(846.771.759)	-
Alınan faiz	16	93.657.802	6.247.124
Diğer nakit girişleri		42.681.520	-
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(89.022.481)	3.882.893
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	3	1.155.807	513.807
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	513.807	-
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	1.669.614	513.807

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("İstinyepark İstanbul" veya "Şirket"), 7 Eylül 2023 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ("Orjin Gayrimenkul")'nin sermaye azaltma yöntemi ile kısmi bölünmesiyle kurulmuştur. 7 Eylül 2023 tarihli 10909 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere İstinyepark İstanbul'un kuruluşu 7 Eylül 2023 tarihinde tescil edilmiştir. Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanıyla kurulan Şirket'in ismi 25 Nisan 2024 tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, işletilmesi ve kiralanmasıdır.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğu Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Doğu Turizm")'yi satın alması sebebiyle İstinyePark AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur (Not 2.6). Şirket, Doğu Turizm ile 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla devir yoluyla birleşmiştir.

İstinyepark İstanbul ve bağlı ortaklığı İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ("İstinye Yönetim") ile birlikte bundan sonra "Grup" olarak anılacaktır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 3 adet personeli bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı olan İstinye Yönetim'in 72 adet personeli bulunmaktadır.

Şirket'in nihai ana ortakları Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım'dır (Not 10).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat:13/77 Maslak 34485 Sarıyer / İstanbul

Söz konusu kısmi bölünme ile Orjin Gayrimenkul'den, aşağıdaki varlık ve yükümlülükler, Şirket'e devredilmiştir:

İstinyePark AVM:

Orjin Grup ve Doğu Grubu ortaklığı ile 2005 yılı Temmuz ayında proje inşaatı olarak başlayan İstinyePark AVM, 88.400 metrekare mağaza alanına ve 272.055 metrekare inşaat alanına sahiptir. Genişleme projesinin bitmesiyle 96.057 metrekare mağaza alanı ve eklentileriyle birlikte brüt 103.469 metrekare kiralanabilir alana ulaşmıştır. Toplam inşaat alanı ise 285.559 metrekaredir. 528 adet olan bağımsız bölüm sayısı, genişleme projesi sonrası 677 adet olmuş ve 31.12.2024 tarihinde kat mülkiyeti tapuları tapuda tescil edilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla İstinyePark AVM'de 307 mağaza bulunmaktadır. Şirket, İstinyePark AVM'den kira geliri elde etmektedir.

Ticari borçlar

Sermaye azaltma yöntemi ile kısmi bölünme suretiyle İstinyePark AVM ile birlikte ilgili varlığa ilişkin yükümlülükler de devredilmiştir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı ortaklığın esas faaliyet alanı ve iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
İstinye Yönetim	Türkiye	AVM Yönetimi	100	-

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda İstinye Yönetim 13 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide edilmiştir.

Bağlı ortaklık

İstinye Yönetim

İstinye Yönetim, 2007 yılında İstinyePark AVM'nin yönetimi amacıyla kurulmuştur.

İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğu Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. TMS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,444	%268
7 Eylül 2023	1.691,04	1,588	%254

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

Bağlı ortaklık

Şirket'in, müşterek kontrole sahip olduğu bağlı ortaklığı, alındığı günden itibaren tam konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
İstinye Yönetim	Türkiye	AVM Yönetimi	100	-

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.

İşletmenin Sürekliliği

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin olağan akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Bununla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri, dönen varlıklarını 2.382.567.927 TL tutarında aşmış durumdadır.

Grup, kullandığı kredileri 7 yıl vadeli olarak almış ve ödeme planlarını buna göre oluşturmuştur. Kullanılan kredinin kısa vadeye isabet eden kısmı 2.219.693.818 TL'dir. Mevcut kredilerin tamamı döviz cinsindendir. Kira sözleşmeleri Türk Lirası ve dövizli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Grup, yabancı sermayeli şirketler ve markalarla yaptığı kira kontratlarında dövizli kira geliri de göz önünde bulundurulduğunda, 1 yıl içerisinde vadesi gelen aylık kredi ödemelerini ilgili vade tarihi itibarıyla temin edebilmekte ve dolayısıyla nakit akışından sağlayabilmektedir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Grup'un, finansal taahhütlere tabi olan kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu kredi sözleşmeleri, belirli finansal oranlar ve performans kriterlerine dayalı olarak yapılandırılmıştır. Söz konusu taahhütler aşağıda belirtilmiştir:

Kredi/Piyasa Değeri Oranı : Kredi/piyasa değeri oranı hiçbir zaman %65'i aşmamalıdır.

Borç Servisi Karşılama Oranı : Borç servisi karşılama oranı, ilk hesaplama tarihinden itibaren geri ödeme tarihine kadar 1.05'in altına inmemelidir.

Grup, raporlama dönemi boyunca bu sözleşmelere uymuştur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, kredi/piyasa değeri oranı %21'dir. Borç servisi karşılama oranı 1.72'dir. Grup'un uyum sağlamada zorluk çekeceğine dair hiçbir belirti yoktur.

Herhangi bir zamanda Kredi/Piyasa Değeri Oranı'nın %65'i aşması durumunda Grup, en geç ilgili aykırılığın ulaştığı tarihi takip eden faiz ödeme tarihine kadar, kredi tahtında erken ödeme yapabilir. Erken ödemenin gerçekleştirilmesini takiben ilgili finansal taahhüdün gerekliliklerine uyulmadığı kredi temsilcisi tarafından tespit edilmesi halinde bu durum derhal bir temerrüt hali oluşturacaktır.

Dolayısıyla Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama görmemektedir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler, aksi bir hüküm bulunmadıkça ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. *31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

- b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Grup, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablosunu KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.
- Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

İşletme Birleşmeleri

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolidasyona dahil edilmektedir.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğu Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Bu sebeple, 28 Mart 2024 tarihinde Doğu Turizm'in finansal tablolarında satın alma tarihinde yer alan tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerini esas alarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğu Turizm'in tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 7.398.404.600 TL pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerinden gelirler bölümünde muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Doğuş Turizm

Nakit ve nakit benzerleri	2.177.430.922
Ticari alacaklar	40.183.524
Dönen varlıklar	2.663.452
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.265.440.532
Duran varlıklar	3.745.742
Ticari borçlar	(29.345.296)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(166.209.090)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 19)	(7.268.828.239)

Net varlıkların değeri **27.025.081.547**

Satın alım bedeli (-) **(19.626.676.947)**

Pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar (Not 17) **7.398.404.600**

İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Şirket'in satın alım maliyeti ile İstinye Yönetim'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 36.952.779 TL pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

İstinye Yönetim

Nakit ve nakit benzerleri	30.823.534
Ticari alacaklar	83.790.520
Dönen varlıklar	5.327.718
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	6.140.182
Duran varlıklar	1.497.771
Ticari borçlar	(35.638.730)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(25.899.307)

Net varlıkların değeri **66.041.688**

Satın alım bedeli (-) **(29.088.909)**

Pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar (Not 17) **36.952.779**

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, konsolide finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri 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.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın 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.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelire sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Grup, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Grup yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

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

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 bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan 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 bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda, ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerleme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer alır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür
Motorlu taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 yıl

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. 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. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan AVM yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir (Not 7).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir (Not 15). Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Duyarlılık analizi Not 20'de açıklanmıştır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercilere yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci olarak belirlenmiştir.

Hasılatın kaydedilmesi

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

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Grup, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Grup, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Grup, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Grup müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- Grup'un müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Grup'un seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur (Not 11).

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 3).

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercilere yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci olarak belirlenmiş olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla işletmenin faaliyetlerini tek portföy olarak takip etmektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 23).

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı finansal tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, 2024 ve 2023 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
İstinyePark AVM	10 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%24	%37	%7,5

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı
İstinyePark AVM	28 Mayıs 2024	Gelir indirgeme	%24	%48	%8

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstinyePark AVM, İstanbul İli, Sarıyer İlçesinde yer alan 61.810 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan İstinyePark AVM 2007 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri İstinyepark İstanbul'un bağlı ortaklığı olan İstinye Yönetim tarafından yürütülmektedir.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 10 Ocak 2025 tarihli 2024REV1286 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 66.065.140.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 46.034.055.074 TL olarak belirlenmiştir.).

2.8 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 23).

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal Tablolarda Yapılan Sınıflamalar ve Düzeltmeler

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilançosunu, 31 Aralık 2023 ve 7 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanmış bilançoları ile 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akım ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. İlgili düzeltmelerin etkileri aşağıda belirtilmiştir:

- 1) Sermaye azaltma yöntemi ile kısmi bölünme neticesinde İstinyepark İstanbul'a devredilen varlıkların ilk muhasebeleştirilmesi maliyet değerinden olup, sonrasında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2023 ve 7 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bu varlıkların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değeri ile enflasyona göre düzeltilmiş net defter değeri arasındaki fark olan 40.355.639.012 TL ve bundan mahsup edilen 10.088.582.452 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü sonrası 30.267.056.560 TL, 4 Şubat 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarında muhasebeleştirilmiştir. Şirket, GYO dönüşümüne dair yapmış olduğu başvurusunda sunmuş olduğu finansal tablolarını, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından yapılan inceleme neticesinde, daha anlaşılabilir olması ve sektördeki genel uygulamalara yeknesaklık temin edebilmesi talebi ve tavsiyesiyle 29 Nisan 2025 tarihi itibarıyla yeniden düzenlemiştir. Söz konusu tutar yeniden düzenlenmiş finansal tablolarda geçmiş yıl karlarında sınıflandırılmıştır. Bu düzenleme sebebiyle bilanço ve özkaynak hareket tablosu 3 dönem olarak sunulmuştur.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi (Devamı)

Finansal Tablolarda Yapılan Sınıflamalar ve Düzeltmeler

	Düzenleme öncesi raporlanan 31 Aralık 2024	Düzeltmeler/ Sınıflamalar 31 Aralık 2024	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2024
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	510.000.000	-	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	989.784.551	-	989.784.551
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkısı	30.267.056.560	(30.267.056.560)	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22.280.033	-	22.280.033
Diğer Yedekler	5.755.794	-	5.755.794
Geçmiş Yıllar Karları	3.870.858.778	30.267.056.560	34.137.915.338
Net Dönem Karı	1.536.705.009	-	1.536.705.009
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	37.202.440.725	-	37.202.440.725

	Düzenleme öncesi raporlanan 31 Aralık 2023	Düzeltmeler/ Sınıflamalar 31 Aralık 2023	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2023
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	-	119.222.800
Sermaye Düzeltme Farkları	928.241.889	-	928.241.889
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkısı	30.267.056.560	(30.267.056.560)	-
Diğer Yedekler	5.755.794	-	5.755.794
Geçmiş Yıllar Karları	1.333.633.628	30.267.056.560	31.600.690.188
Net Dönem Karı	2.907.600.863	-	2.907.600.863
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	35.561.511.534	-	35.561.511.534

	Düzenleme öncesi raporlanan 7 Eylül 2023	Düzeltmeler/ Sınıflamalar 7 Eylül 2023	Yeniden düzenlenmiş 7 Eylül 2023
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	-	119.222.800
Sermaye Düzeltme Farkları	928.241.889	-	928.241.889
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkısı	30.267.056.560	(30.267.056.560)	-
Diğer Yedekler	5.755.794	-	5.755.794
Geçmiş Yıllar Karları	1.333.633.628	30.267.056.560	31.600.690.188
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	32.653.910.671	-	32.653.910.671

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	20.753	-
Banka	1.648.861	513.807
-Vadesiz mevduatlar	1.094.882	225.049
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	553.979	288.758
	1.669.614	513.807

Grup, mevduatlarının bulunduğu bankaların kredi riskleri, bağımsız veriler dikkate alınarak değerlendirilmekte olup herhangi bir kredi riski beklenmemektedir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.669.614	513.807
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	1.669.614	513.807

Vadeli mevduatların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	553.979	288.758
	553.979	288.758

Nakit ve nakit benzeri değerlerin yabancı para dağılımının TL cinsinden karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	1.590	58.417	-	-
		58.417		-

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Türk Lirası	44	38

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	2.219.693.818	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.219.693.818	-
Banka kredileri	11.719.196.588	-
Uzun vadeli borçlanmalar	11.719.196.588	-
Toplam borçlanmalar	13.938.890.406	-

31 Aralık 2024	Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Ağırlıklı Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	7,25 6	ABD Doları Avro	42.537.316 19.462.411	1.503.430.383 716.263.435
Uzun vadeli banka kredileri	7,25 6	ABD Doları Avro	223.455.667 103.836.276	7.897.772.424 3.821.424.164
Toplam banka kredileri				13.938.890.406

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2026	2.523.247.650	-
2027	2.523.247.650	-
2028 ve sonrası	6.672.701.288	-
	11.719.196.588	-

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Grup'un finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	13.230.838.629	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(4.027.755.543)	-
Kur farkları değişimi	1.174.600.327	-
Faiz tahakkuklarındaki değişim	123.770.363	-
Parasal kazanç/(kayıp)	3.437.436.630	-
31 Aralık 2024 itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	13.938.890.406	-

Grup'un, finansal taahhütlere tabi olan kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu kredi sözleşmeleri, belirli finansal oranlar ve performans kriterlerine dayalı olarak yapılandırılmıştır. Söz konusu taahhütler aşağıda belirtilmiştir:

Kredi/Piyasa Değeri Oranı : Kredi/piyasa değeri oranı hiçbir zaman %65'i aşmamalıdır.

Borç Servisi Karşılama Oranı : Borç servisi karşılama oranı, ilk hesaplama tarihinden itibaren geri ödeme tarihine kadar 1.05'in altına inmemelidir.

Grup, raporlama dönemi boyunca bu sözleşmelere uymuştur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, kredi/piyasa değeri oranı %21'dir. Borç servisi karşılama oranı 1.72'dir. Grup'un uyum sağlamada zorluk çekeceğine dair hiçbir belirti yoktur.

Herhangi bir zamanda Kredi/Piyasa Değeri Oranı'nın %65'i aşması durumunda Grup, en geç ilgili aykırılığın ulaştığı tarihi takip eden faiz ödeme tarihine kadar, kredi tahtında erken ödeme yapabilir. Erken ödemenin gerçekleştirilmesini takiben ilgili finansal taahhüdün gerekliliklerine uyulmadığı kredi temsilcisi tarafından tespit edilmesi halinde bu durum derhal bir temerrüt hali oluşturacaktır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	208.749.021	108.693.294
Alacak senetleri	12.054.457	278.207
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	891.847	40.394.220
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılığı	(1.517.334)	-
	220.177.991	149.365.721

Beklenen kredi zararı karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.517.334	-
Dönem sonu	1.517.334	-

Ticari alacakların vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0 - 30 gün	220.177.991	149.365.721
	220.177.991	149.365.721

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	225.379.192	191.716.070
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	58.902.228	28.028.257
	284.281.420	219.744.327

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek aylara ait giderler	10.767.377	2.924.886
Verilen sipariş avansları	6.476.847	9.756.290
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (*)	-	174.661.609
Diğer	337.437	-
	17.581.661	187.342.785

(*) İstinyePark AVM'nin kiralanabilir alanını arttırmak amacıyla sürdürülen projenin inşaat işleri için verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır.

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemleri için yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İşletme birleşme ilaveler (*)	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
İstinyePark AVM	46.034.055.074	32.265.440.531	1.053.680.367	(13.288.035.972)	66.065.140.000
	46.034.055.074	32.265.440.531	1.053.680.367	(13.288.035.972)	66.065.140.000

(*) Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğu Turizm'in satın alınması sebebiyle İstinyePark AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur.

	7 Eylül 2023	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
İstinyePark AVM	43.487.581.620	637.522.039	1.908.951.415	46.034.055.074
	43.487.581.620	637.522.039	1.908.951.415	46.034.055.074

NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelir tahakkukları	92.608.488	41.829.578
-İlişkili olmayan taraflardan gelir tahakkukları	91.968.884	41.387.175
-İlişkili taraflardan gelir tahakkukları	639.604	442.403
Devreden KDV	53.283.297	-
Diğer	6.069.908	307.096
	151.961.693	42.136.674

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	60.961.396	35.153.789
Gider tahakkukları	27.764.500	19.123.638
-İlişkili taraflara gider tahakkukları	968.912	11.992.321
-İlişkili olmayan taraflara gider tahakkukları	26.795.588	7.131.317
Alınan depozito ve teminatlar	3.925.187	5.391.834
Ödenecek SGK primleri	2.414.687	-
	95.065.770	59.669.261

NOT 9 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	706.885.285	859.669.922

Alınan teminatlar genellikle Grup'un sahip olduğu AVM'deki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler ("TRİK")

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek / kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotek-Kefaletler ("TRİK")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	29.026.300.000	-
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 Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	29.026.300.000	-

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin %100'ünün üzerindeki ipotekler yine yatırım amaçlı gayrimenkuller için çekilen kredilere ilişkindir. İpoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	540.000.000	19.085.652.000	-	-
Avro	270.000.000	9.936.648.000	-	-
		29.022.300.000		-

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar		Hissedarlar	
	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Zafer Kurşun	45,05	229.762.182	45,05	53.711.550
Zafer Yıldırım	44,88	228.889.236	49,91	59.507.482
Zerrin Yıldırım	2,56	13.064.489	0,05	54.088
Zeynep Yıldırım Güngören	2,56	13.046.275	0,04	49.830
Özgür Nihat Kurşun	2,46	12.538.506	2,46	2.931.129
Mert Kurşun	2,46	12.538.506	2,46	2.931.129
Simper Kurşun	0,03	160.806	0,03	37.592
Nominal sermaye		510.000.000		119.222.800
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkları		989.784.551		928.241.889
Toplam Sermaye		1.499.784.551		1.047.464.689

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	12.076.800	989.784.551	977.707.751
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	433.837	6.089.336	5.655.499

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un kardan ayrılan yasal yedeği 22.280.033 TL'dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, sermaye azaltımı ile kısmi bölünme kayıtları sonucu oluşan farklar diğer yedeklerde muhasebeleştirilmiştir. Grup'un yedekler toplamı 28.035.827 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.755.794 TL).

Geçmiş Yıl Karları

7 Eylül 2023 tarihinde sermaye azaltımı ile kısmi bölünme suretiyle tescili yapılmış olan varlık, yükümlülük ve sermayenin transferi ile oluşan mali tablo oluşturulmuştur. Söz konusu mali tablo tescil tarihini takiben TMS 29 uyarınca enflasyon muhasebesine göre yeniden düzeltilmiştir. Bunun neticesinde oluşan farkların tamamı özsermaye hesap grubunda geçmiş dönem karları hesabında dengeleyici fark olarak muhasebeleştirilmiştir.

NOT 11 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nominal değeri 1 TL olan çıkarılmış adi payının dönem itibarıyla ağırlıklı ortalama adedi	492.216.033	467.318.480
Ana ortaklık net dönem karı	1.536.705.009	2.907.600.863
Nominal değeri 1 TL olan 1 adet başına kazanç	3,12	6,22

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
AVM kira gelirleri	4.308.087.954	835.225.724
Satış gelirleri	4.308.087.954	835.225.724
Ortak alan giderleri	(476.991.866)	(75.039.007)
Satışların maliyeti	(476.991.866)	(75.039.007)
Brüt kar	3.831.096.088	760.186.717

İstinyePark AVM'nin işletmesi Şirket'in bağlı ortaklığı İstinye Yönetim tarafından yapılmaktadır.

Ortak alan giderleri, İstinyePark AVM'nin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır.

NOT 13 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Ofis giderleri	(58.756.303)	(10.488.587)
Danışmanlık giderleri	(39.336.386)	(466.779)
Taşınmaz giderleri	(27.855.583)	(2.994.083)
Personel giderleri	(21.529.224)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(10.813.519)	(4.009.044)
Marka kullanım hakkı giderleri	(8.497.107)	(2.701.951)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(2.178.732)	-
Diğer	(1.825.493)	(235.880)
	(170.792.347)	(20.896.324)
Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Bakım ve onarım giderleri	(36.142.410)	(12.230.882)
	(36.142.410)	(12.230.882)

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Ortak alan giderleri	(476.991.866)	(75.039.007)
Ofis giderleri	(58.756.303)	(10.488.587)
Danışmanlık giderleri	(39.336.386)	(466.779)
Bakım onarım giderleri	(36.142.410)	(12.230.882)
Taşınmaz giderleri	(27.855.583)	(2.994.083)
Personel giderleri	(21.529.224)	-
Vergi resim ve harç giderleri	(10.813.519)	(4.009.044)
Marka kullanım hakkı giderleri	(8.497.107)	(2.701.951)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(2.178.732)	-
Diğer	(1.825.493)	(235.880)
	(683.926.623)	(108.166.213)

NOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Kur farkı geliri	202.931.671	188.090
Diğer olağan gelir ve karlar	33.849.742	887.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	1.908.951.415
	236.781.413	1.910.026.602

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	(13.288.035.972)	-
Kur farkı gideri	(102.172.024)	(1.609.504)
Diğer olağan gider ve zararlar	(20.637.346)	-
	(13.410.845.342)	(1.609.504)

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Kambiyo karları	223.243.610	-
Faiz gelirleri	93.657.802	6.247.124
	316.901.412	6.247.124

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Kambiyo zararları	(1.587.861.693)	(8.260)
Faiz giderleri	(970.542.122)	-
Banka komisyon giderleri	(99.344.979)	-
	(2.657.748.794)	(8.260)

Kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları kalemi aşağıda belirtilen, parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

NOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar	7.435.357.379	-
	7.435.357.379	-

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğu Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğu Turizm'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 7.398.404.600 TL'dir. İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğu Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Şirket'in satın alım maliyeti ile İstinye Yönetim'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 36.952.779 TL'dir. İki şirketin satın alımından oluşan toplam tutar TL olup pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir (Not 2.6).

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.777.875.351
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.475.887.168)
Ödenmiş Sermaye	(113.931.173)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.130.129)
Yasal yedekler	(3.959.207)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(14.106.690.497)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(510.028.537)
Satışların Maliyeti	47.968.940
Pazarlama Giderleri	2.402.778
Genel Yönetim Giderleri	19.122.900
Finansman Gelirleri	(11.007.675)
Finansman Giderleri	260.416.018
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(28.294.084)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(1.509.699.801)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	3.346.157.716

NOT 19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de 2024 yılında geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %25’tir (31 Aralık 2023: %25). Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

5 Temmuz 2023 tarihinde TBMM gündemine giren, “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi’yle birlikte, Kurumlar vergisi oranının 5 puan artırılması sonucunda kurumlar vergisi oranı %20’den %25’e çıkartılmış olup taşınmaz satışından elde edilen kazancı kurumlar vergisinden müstesna tutan düzenlemeye son verilmesi önerilmiştir. Söz konusu kanun teklifi 15 Temmuz 2023 tarihinde yasalaşmıştır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi kar dağıtımı sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	274.956.254	176.342.564
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	(131.262.565)	(32.290.119)
Vergi yükümlülüğü	143.693.689	144.052.445

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi gideri	(274.956.254)	(176.342.564)
Ertelenmiş vergi geliri	2.920.896.148	399.542.609
Toplam vergi geliri	2.645.939.894	223.200.045

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi öncesi kar	(1.109.234.885)	2.684.400.815
Yasal vergi oranı	%25	%25
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	277.308.721	(671.100.204)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(16.039.818)	-
İstisna	(960.065)	-
Şirket satın alma vergi etkisi	1.858.839.344	-
Parasal kazanç/(kayıp) (*)	526.791.712	894.300.249
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen dönem vergi geliri	2.645.939.894	223.200.045

(*) Vergi Usul Kanunu'nun 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı tebliği kapsamında enflasyon muhasebesine ilişkin yapılan düzeltmelerin etkisini de içermektedir.

Ertelenmiş vergiler

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2023: %25).

Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenmiş gelir vergisi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	59.195.889.020	41.680.637.804	(14.798.972.255)	(10.420.159.451)
Kredi düzeltmeleri	(123.522.850)	-	30.880.713	-
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net			(14.768.091.542)	(10.420.159.451)

Net ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
	(10.420.159.451)	(10.819.702.060)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	2.920.896.148	399.542.609
Şirket satın alımı (Not 2.6)	(7.268.828.239)	-
	(14.768.091.542)	(10.420.159.451)

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Orta Konak Gayrimenkul Yat. Yön. Turizm A.Ş.	891.847	-
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	-	29.585.190
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları A.Ş.	-	10.809.030
	891.847	40.394.220

İlişkili taraflardan ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. (*)	192.313.957	396.731
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	33.065.235	191.319.339
	225.379.192	191.716.070

(*) İstinyePark AVM'nin kiralanabilir alanını arttırmak amacıyla sürdürülen projenin inşaat işleri için yüklenici firmadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Orta Konak Gayrimenkul Yat. Yön. Turizm A.Ş.	44.675.732	6.499.373
Orjin Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	8.659	128.641.145
İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	51.208.811
	44.684.391	186.349.329

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. (*)	729.707.698	309.644.899
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	58.714.625	287.577.062
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	3.323.376	-
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.	628.878	-
İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	65.161.183
	792.374.577	662.383.144

(*) İstinyePark AVM'nin kiralanabilir alanını arttırmak amacıyla sürdürülen projenin inşaat işleri için yüklenici firmadır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	8.398.551	-
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
	8.398.551	-

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 7).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulün iskonto oranında %1 artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 3.708.990.000 TL az ve 4.012.115.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2023: 2.636.946.761 TL az, 2.855.389.183 TL fazla.)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulün duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	İskonto Oranı	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İstinyePark AVM	%24	%1	4.012.115.000	(3.708.990.000)

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023	İskonto Oranı	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İstinyePark AVM	%24	%1	2.855.389.183	(2.636.946.761)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kapitalizasyon oranı %1 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İstinyePark AVM	%7,50	%1	4.788.400.532	(3.661.640.000)

31 Aralık 2023	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İstinyePark AVM	%8	%1	3.228.782.993	(2.511.273.190)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- 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.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	66.065.140.000

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen varlıklar	31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	46.034.055.074

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Grup'un yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	2.219.693.818	3.029.717.815	771.773.084	2.257.944.731	-	-
Ticari ve diğer borçlar	284.281.420	284.281.420	284.281.420	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	95.065.770	95.065.770	95.065.770	-	-	-
	2.599.041.008	3.409.065.005	1.151.120.274	2.257.944.731	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Uzun vadeli borçlanmalar	11.719.196.588	13.767.062.009	-	-	12.070.598.986	1.696.463.023
Yükümlülükler, toplamı	14.318.237.596	17.176.127.014	1.151.120.274	2.257.944.731	12.070.598.986	1.696.463.023
31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	219.744.327	219.744.327	219.744.327	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	59.669.261	59.669.261	59.669.261	-	-	-
Yükümlülükler, toplamı	279.413.588	279.413.588	279.413.588	-	-	-

Kredi riski açıklamaları

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	891.847	219.286.144	546.083	1.648.861
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	706.885.285	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	891.847	219.286.144	546.083	1.648.861
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.517.334	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.517.334)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	40.394.220	108.971.501	33.207	513.807
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	859.669.922	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	40.394.220	108.971.501	33.207	513.807
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	58.417	13.787.558
Yükümlülükler	13.943.150.357	10.189.830
Net bilanço pozisyonu	(13.943.091.940)	3.597.728

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	58.417	1.590	-
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	58.417	1.590	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	58.417	1.590	-
10. Ticari borçlar	4.259.951	115.752	-
11. Finansal yükümlülükler	2.219.693.818	19.462.411	42.537.316
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	2.223.953.769	19.578.163	42.537.316
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	11.719.196.588	103.836.276	223.455.667
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	11.719.196.588	103.836.276	223.455.667
18. Toplam yükümlülükler	13.943.150.357	123.414.439	265.992.983
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(13.943.091.940)	(123.412.849)	(265.992.983)
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(13.943.091.940)	(123.412.849)	(265.992.983)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023		Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	10.768.873	228.980	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	69.917	-	1.645
4.	Dönen varlıklar	10.838.790	228.980	1.645
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	2.948.768	62.700	-
8.	Duran varlıklar	2.948.768	62.700	-
9.	Tüm varlıklar	13.787.558	291.680	1.645
10.	Ticari borçlar	10.189.830	216.246	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	10.189.830	216.246	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18.	Toplam yükümlülükler	10.189.830	216.246	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	3.597.728	75.434	1.645
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	579.043	12.734	-
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	940.120.279	(940.120.279)	940.120.279	(940.120.279)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	940.120.279	(940.120.279)	940.120.279	(940.120.279)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	454.188.903	(454.188.903)	454.188.903	(454.188.903)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	454.188.903	(454.188.903)	454.188.903	(454.188.903)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.851	(4.851)	4.851	(4.851)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	4.851	(4.851)	4.851	(4.851)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	246.161	(246.161)	246.161	(246.161)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	246.161	(246.161)	246.161	(246.161)

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal borçlar	13.938.890.406	-
Hazır değerler	(1.669.614)	(513.807)
Net borç	13.937.220.792	(513.807)
Özkaynaklar	37.202.440.725	35.561.511.534
Yatırılan sermaye	510.000.000	119.222.800
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%37,46	%0,00

NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	936.402	513.807
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	66.065.140.000	46.034.055.074
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	66.041.688	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		330.211.311	378.878.387
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	66.462.329.401	46.413.447.268
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	13.938.890.406	-
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)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	37.210.228.225	35.561.511.534
Diğer kaynaklar		15.313.210.770	10.851.935.734
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	66.462.329.401	46.413.447.268

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	936.402	513.807
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	936.402	513.807
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 ve 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	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	656.151	402.941

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,0	%0,0	%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%99,4	%99,2	%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,1	%0,0	%49
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,iştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,0	%0,0	%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,0	%0,0	%20
6 İşletmeciler Şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,0	%0,0	%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%37,5	%0,0	%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,0	%0,0	%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,0	%0,0	%10

.....