

Rapor Sayısı : Bağımsız Denetim Raporu/2025/7/B.D./074

ANKARA
30.07.2025

**BAŞAKKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 Ocak – 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024,2023,2022
Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Finansal
Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Bağımsız denetçi raporu.....	2-5
Finansal durum tablosu	6-7
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Özkaynak değişim tablosu	9-10
Nakit akış tablosu	11
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	12-75
Portföy Sınırlamaları	76-77

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Görüş

Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2024 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekerek, Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.



Kilit Denetim Konuları

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

<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışması</i>	<i>Kilit denetim konusu için uygulanan denetim prosedürleri</i>
Şirket'in faaliyet konusu Not 1'de açıklanmıştır. Denetim çalışmalarımızda bu konuya Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 tarihli Şirket finansal tablolarında birden fazla hesaba önemli etkisinin olması, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde muhasebeleştirilmesinde muhasebe standartlarının uygulanmasının karmaşık olması, muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin tiplerinin birbirlerinden farklı niteliklerde olması ve yönetim tarafından yapılan bazı tahminleri ve varsayımları içermesi, nedenlerinden dolayı odaklanmış bulunuyoruz.	Şirket'in atamış olduğu gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanının yeterliliği, ehliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığı da değerlendirilmiştir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. Kullanılan varsayımlar, piyasa verileri ile karşılaştırılarak bulgular değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

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

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak -30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023, 2022 hesap dönemlerinde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz Sezer'dir.

GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.



Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 30 Temmuz 2025



BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tablosu**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	Not	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	3	42.750	36.917	71.038.260	318.829
Ticari alacaklar					
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	5	-	5.877.545	32.140.716	12.482
Diğer alacaklar					
- İlişkili taraflardan alacaklar	4	-	45.348.458	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	7	200	1.987	22.550.361	88.848
Stoklar	8	-	-	37.150	5.809
Peşin ödenmiş giderler	9	10.279.096	10.816.186	20.947.772	45.769.801
Diğer dönen varlıklar	16	3.324.241	817.282	8.288.751	18.058.278
Toplam dönen varlıklar		13.646.287	62.898.375	155.003.010	64.254.047
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	13	-	-	-	4.721.035
Toplam dönen varlıklar		13.646.287	62.898.375	155.003.010	68.975.082
Diğer alacaklar					
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	7	430.967	430.967	430.967	162.847
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	12.161.483.851	12.168.423.258	9.123.495.100	3.030.304.051
Maddi duran varlıklar	11	74.708.679	79.381.258	118.111.894	79.849.329
Maddi olmayan duran varlıklar	12	76.165	33.834	36.325	-
Toplam duran varlıklar		12.236.699.662	12.248.269.317	9.242.074.286	3.110.316.227
TOPLAM VARLIKLAR		12.250.345.949	12.311.167.692	9.397.077.296	3.179.291.309

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tablosu**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
KAYNAKLAR	Not	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	25.528.565	31.905.029	31.614.530
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	6	651.439	204.117	2.387.139	5.293.262
Ticari borçlar					
- İlişkili taraflara borçlar		-	291.685	-	-
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	5	4.364.275	4.184.906	17.424.872	6.765.301
Diğer borçlar					
- İlişkili taraflara borçlar	4,7	137.128	-	44.819.279	125.206.040
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	7	-	226.801	36.893	645.661
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15	498.803	208.814	638.889	500.864
Ertelenmiş gelir	9	373.618	5.877.155	-	1.184.310
Kısa vadeli karşılıklar					
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	21.411	6.352.600	952.699	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	14.326	31.431	39.022	9.881
Kısa vadeli yükümlülükler		6.061.000	42.906.074	98.203.822	171.219.849
Ticari borçlar					
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	5	-	509.865	1.010.714	1.593.217
Diğer borçlar					
- İlişkili taraflara diğer borçlar		4.895.696	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	-	-	12.452	154.051
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	3.576.280.031	2.236.733.207	1.665.697.173	345.013.970
Uzun vadeli yükümlülükler		3.581.175.727	2.237.243.072	1.666.720.339	346.761.238
Ödenmiş sermaye	17	150.000.000	150.000.000	150.000.000	20.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	17	181.868.098	181.868.098	181.868.098	36.715.313
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	17	-	2.124.846	2.116.564	1.745.708
Geçmiş yıllar karları / (zararları)		8.532.560.207	7.298.168.473	2.602.849.201	1.811.531.338
Net dönem karı / (zararı)		(201.319.083)	2.398.857.129	4.695.319.272	791.317.863
ÖZKAYNAKLAR		8.663.109.222	10.031.018.546	7.632.153.135	2.661.310.222
TOPLAM KAYNAKLAR		12.250.345.949	12.311.167.692	9.397.077.296	3.179.291.309

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
	Not	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat	18	910.286	82.471.823	6.209.863	51.274.611	2.657.705
Satışların maliyeti (-)	18	(22.538.913)	(50.568.491)	(20.766.410)	(149.325.929)	(1.464.508)
Brüt kar/ (zarar)		(21.628.627)	31.903.332	(14.556.547)	(98.051.318)	1.193.197
Genel yönetim giderleri (-)	19	(950.931)	(1.876.181)	(1.478.653)	(5.356.109)	(2.405.460)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	8.998.905	3.045.738.501	-	6.086.947.949	880.040.652
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(10.561.699)	(43.569.023)	(43.841.338)	(967.053)	(31.224.264)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		(24.142.352)	3.032.196.629	(59.876.538)	5.982.573.469	847.604.125
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	5.038.131	4.719.019	439.989	18.510.754
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)		(24.142.352)	3.037.234.760	(55.157.519)	5.983.013.458	866.114.879
Finansman gelirleri	22	6.517	173.381	117.057	292.828	44
Finansman giderleri (-)	22	(3.075.760)	(9.505.954)	(5.364.346)	(13.689.058)	(267.433)
Net parasal (kayıp) / kazanç	24	973.941	(58.011.785)	(11.275.299)	46.278.294	25.196.481
Vergi öncesi kar/(zararı)		(26.237.654)	2.969.890.402	(71.680.107)	6.015.895.522	891.043.971
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	23	(175.081.429)	(571.033.273)	4.313.045	(1.320.576.250)	(99.726.108)
Dönem karı/(zararı)		(201.319.083)	2.398.857.129	(67.367.062)	4.695.319.272	791.317.863
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	8.282	9.845	370.856	1.745.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:						
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları		-	11.043	13.140	427.810	2.182.134
Ertelenmiş vergi (gideri)		-	(2.761)	(3.295)	(56.954)	(436.426)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		(201.319.083)	2.398.865.411	(67.357.217)	4.695.690.128	793.063.571

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Özkaynak Değişim Tablosu**

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme olumlu farkları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	Geçmiş yıl karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2022	100.000	1.363.419	-	1.080.070.565	731.460.773	1.812.994.757
Transferler	-	-	-	731.460.773	(731.460.773)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	1.745.708	-	-	1.745.708
Sermaye arttırımı	19.900.000	35.351.894	-	-	-	55.251.894
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	791.317.863	791.317.863
31 Aralık 2022	20.000.000	36.715.313	1.745.708	1.811.531.338	791.317.863	2.661.310.222
1 Ocak 2023	20.000.000	36.715.313	1.745.708	1.811.531.338	791.317.863	2.661.310.222
Transferler	-	-	-	791.317.863	(791.317.863)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	370.856	-	-	370.856
Sermaye arttırımı	130.000.000	145.152.785	-	-	-	275.152.785
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	4.695.319.272	4.695.319.272
31 Aralık 2023	150.000.000	181.868.098	2.116.564	2.602.849.201	4.695.319.272	7.632.153.135
1 Ocak 2024	150.000.000	181.868.098	2.116.564	2.602.849.201	4.695.319.272	7.632.153.135
Transferler	-	-	-	4.695.319.272	(4.695.319.272)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	9.845	-	-	9.845
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	(67.367.062)	(67.367.062)
30 Haziran 2024	150.000.000	181.868.098	2.126.409	7.298.168.473	(67.367.062)	7.564.795.918

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Özkaynak Değişim Tablosu**

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme olumlu farkları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	Geçmiş yıl karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2024	150.000.000	181.868.098	2.116.564	2.602.849.201	4.695.319.272	7.632.153.135
Transferler	-	-	-	4.695.319.272	(4.695.319.272)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	8.282	-	-	8.282
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	2.398.857.129	2.398.857.129
31 Aralık 2024	150.000.000	181.868.098	2.124.846	7.298.168.473	2.398.857.129	10.031.018.546
1 Ocak 2025	150.000.000	181.868.098	2.124.846	7.298.168.473	2.398.857.129	10.031.018.546
Transferler	-	-	-	2.398.857.129	(2.398.857.129)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi etkisi (*)	-	-	-	(1.164.465.395)	-	(1.164.465.395)
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	(2.124.846)	-	(201.319.083)	(203.443.929)
30 Haziran 2025	150.000.000	181.868.098	-	8.532.560.207	(201.319.083)	8.663.109.222

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına yansıtılmaktadır.

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
		1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
	Not					
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI						
Dönem (karı)		(201.319.083)	2.398.857.129	(67.367.062)	4.695.319.272	791.317.863
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler						
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12	9.727.560	21.507.620	11.426.617	19.158.188	6.017.301
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	-	(5.038.131)	(4.719.019)	(407.453)	(18.510.745)
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	14	(5.423.336)	5.692.739	-	952.699	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(1.408)	(173.381)	(117.057)	(292.826)	(44)
Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	-	2.421	(3.145)	388.012	2.317.918
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5,7	-	37.876.284	43.841.339	-	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	23	175.081.429	571.033.273	(4.313.045)	1.320.683.203	100.159.775
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	10	10.561.699	(3.044.928.157)	-	(6.083.561.246)	(879.978.501)
Parasal kazanç/kayıp		(902.577)	33.608.602	28.682.043	123.970.579	50.132.510
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı/(zararı)		(12.275.716)	18.438.399	7.430.671	76.210.428	51.456.077
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		5.877.545	4.001.785	(11.851.384)	(32.128.234)	(12.482)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		-	37.150	37.150	(31.341)	479.840
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		1.787	6.933.475	4.471.686	(22.729.632)	(3.930)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		537.090	10.131.586	(2.101.824)	24.822.030	35.021.441
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.506.959)	7.471.468	1.573.356	9.769.527	(5.267.369)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(622.181)	(13.449.130)	(12.666.190)	10.077.068	2.488.136
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(226.801)	189.909	(36.893)	(608.768)	443.655
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.503.537)	5.877.155	125.903	(1.184.309)	1.184.309
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(17.105)	(7.590)	(37.121)	29.138	(141.887)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		289.989	(430.075)	(446.404)	138.025	151.654
Alınan faizler		1.408	173.381	117.057	292.827	44
Ödenen kıdem tazminatları		-	-	-	(41.242)	-
Vergi ödemeleri		-	-	-	-	174
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(14.444.480)	39.367.513	(13.383.993)	64.615.517	85.799.662
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI						
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.719.605)	(4.015.178)	(2.059.695)	(67.086.882)	(147.713.945)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	21.240.685	25.959.703	4.721.034	10.682.683
Sermaye artışı		-	-	-	151.676.110	23.218.112
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(8.719.605)	17.225.507	23.900.008	89.310.262	(113.813.150)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI						
İlişkili taraflardan diğer alacaklar/ ilişkili taraflara diğer borçlardan kaynaklanan nakit girişleri/çıkışları		50.381.281	(90.167.737)	(43.823.177)	(80.386.761)	(8.603.833)
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları		(22.065.068)	832.467	(3.553.758)	10.831.254	37.017.623
Ödenen faiz		(3.016.173)	(9.391.954)	(5.249.305)	(13.446.879)	(109.833)
Diğer değişiklik nedeniyle artış azalış		(2.124.846)	-	-	-	-
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		23.175.194	(98.727.224)	(52.626.240)	(83.002.386)	28.303.957
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C)		11.109	(42.134.204)	(42.110.225)	70.923.393	290.469
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		36.917	71.038.260	71.038.260	318.829	78.292
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		(5.276)	(28.867.139)	(28.867.139)	(203.962)	(49.932)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	42.750	36.917	60.896	71.038.260	318.829

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Başakkent Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Turizm Eğitim Taşımacılık Hayvancılık Gıda Petrol Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi "Şirket" ünvanı ile 2012 yılında Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ticari ünvanı "Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirmiştir olup, söz konusu değişiklik 24 Mart 2025 tarih ve 11298 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan olunmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi Birlik Mahallesi 472. Sokak No: 5 Çankaya/Ankara'dır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir. (31 Aralık 2024:9, 31 Aralık 2023: 21, 31 Aralık 2022:72 kişi)

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Ramazan Başak	100%	150.000.000	100%	150.000.000	100%	150.000.000	100%	20.000.000
Sermaye		150.000.000		150.000.000		150.000.000		20.000.000

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. (2024 yılında Şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 6.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. 2023 yılında Şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 6.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. 2022 yılında şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 800.000 adet paya ayrılmış 20.000.000 TL'den ibarettir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16673	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35048	%324

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, stoklar ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dâhil edilmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonadaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir. Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonadaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ünvanının gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle; önceki dönemlerde yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler içinde raporladığı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer artış kayıp/kazançlarını dönemde esas faaliyet gelir ve giderleri içinde raporlamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan Türk Lirası ("TL") ile sunulmuştur. Finansal tabloların sunumunda Şirket'in fonksiyonel para birimi olan TL raporlama para birimi olarak seçilmiş ve tutarlar TL cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bünyesinde, işlemlerde ağırlıklı olarak kullanılan para birimlerinin dönem sonları itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları/TL	39,7424	35,2233	32,8262	29,4382	18,6983
Avro/TL	46,5526	36,7429	35,1284	32,5739	19,9349

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II-14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde hazırlamıştır. finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4 Netleştirme/Mahsup

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

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değeri, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına dayanarak belirlenmiştir. Net Gayrimenkul Değerleme'nin 28 Mart 2025 taihli 83, 84, 85 ve 86 numaralı raporlarına ek protokollerle değerleme şirketi 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tahmini değerlerini de ayrıca belirtmiş olup, şirket finansal tablolarını sunarken söz konusu bedellere uygun olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerini raporlamıştır.

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:
- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilecek veya dönüştürülemeyecek olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 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. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

-Kar veya zarar tablosunun yapısı

-İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar

-Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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, uygun 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.

-Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,

-TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 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.
- (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 planlarının olması halinde.

Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının 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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Genel olarak, Şirket'in tek satış kanalı bulunmaktadır: toptan satıştır. Toptan satışlar, nihai tüketiciye satış yapan üçüncü kişi perakendecilere yapılan satışları ifade etmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan veya stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "maddi duran'a veya "stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından periyodik aralıklar ile yapılan değerlemeye göre belirlenir. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller her yıl değerlemeye tabi tutulmaktadır. Şirket yönetimi değerleme tarihinden sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda Şirket (Devamı)

- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dahil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda ayrı bir kalemde sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dahil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir ve kar veya zarar tablosunda 'Diğer giderler' kalemine dahil edilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama şartlarına göre tüm mülkiyet riski ve getirilerinin önemli derecede kiracıya devredilmesi halinde sözleşme bir finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Alt kira, ana kiradan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiracılardan finansal kiralama alacakları, Şirket'in kiralamalardaki net yatırımının tutarında alacak olarak muhasebeleştirilir. Finansal kiralama geliri, kiralamalara ilişkin Şirket'in ödenmemiş net yatırımı üzerindeki sabit dönemsel getiri oranını yansıtmak için muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir ve tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerinde bir azalma olması durumunda, gelirin kiralama süresine dağıtımını revize eder ve tahakkuk eden tutarlardaki azalmaları doğrudan finansal tablolara yansıtır.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Şirket, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Ticari markalar ve lisanslar

Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, tarihi maliyetleriyle gösterilir. Ticari markalar ve lisansların sınırlı faydalı ömürleri bulunmaktadır ve maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak itfa edilir (3 yıl).

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 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 işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

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

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

(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. . Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

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.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan özel sektör tahvillerinin gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Özel sektör tahvilleri ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra bu özel sektör tahvillerinde kur farkı kazanç ve kayıplarından kaynaklanan değişimler (aşağıya bakınız), değer düşüklüğü kazanç veya kayıpları (aşağıya bakınız) ve etkin faiz yöntemi ((i)'e bakınız) kullanılarak hesaplanan faiz gelirleri, kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar, bu özel sektör tahvilleri itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürse kar veya zararda muhasebeleştirilecek olan tutarlarla aynıdır. Bu özel sektör tahvillerinin defter değerindeki diğer tüm değişiklikler diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve yeniden değerlendirme fonu altında sunulur. Bu özel sektör tahvilleri finansal tablo dışı bırakıldığında önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş olan toplam tutar kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

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

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Şirket'in birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Şirket'in kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilip yeniden değerlendirme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Özkaynak araçlarından elde edilen temettüler, yatırım maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadığı sürece TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iv) 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 ((i) – (iii)'e bakınız) 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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 değer 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

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve *kira alacakları* için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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 yükümlülükler

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in 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

Şirket 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. Şirket'in 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.

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir. İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç

Şirket'in kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile raporun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviki, işletmenin teşvikin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşvikin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kar veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kar veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu (bilanço) ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kar veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kar ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa faiz oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviki olarak kabul edilir. Düşük faiz oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

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 kar, 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 kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ertelenmiş vergi

Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefîye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yönteme dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.10 Portföy Sınırlamalarına Uyum

10 Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dokümanda yer alan bilgiler;Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler içermekte olup, söz konusu bilgiler, 28 Mayıs 2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihli 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" çerçevesinde, portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne yönelik olarak hazırlanmıştır (Not 29).

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar:				
Vadeli mevduatlar	13.492	13.072	70.915.398	-
Vadesiz mevduatlar	29.258	23.845	122.862	318.829
Toplam	42.750	36.917	71.038.260	318.829

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflara olan diğer alacak ve borçlar genellikle finansman işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve doğası gereği teminatsızdır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer alacaklar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ramazan Başak (*)	-	45.348.458	-	-
Toplam	-	45.348.458	-	-

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAFLAR (DEVAMI)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ramazan Başak (*)	137.128	-	44.819.279	125.206.040
Toplam	137.128	-	44.819.279	125.206.040

İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ramazan Başak (*)	4.895.696	-	-	-
Toplam	4.895.696	-	-	-

(*) Ramazan Başak'ın Olympos Health Resort otelinin inşaat ve yapımına ilave olarak otelin ihtiyaçlarının karşılanması için Başakkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne vermiş olduğu borç ve alacaklardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Başak İnş. Tur. Or. Ür. San ve Tic A.Ş.	-	291.685	-	-
Toplam	-	291.685	-	-

İlişkili taraflardan alınan kısa vadeli sipariş avanslar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ZM Şirket Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	1.184.309
Toplam	-	-	-	1.184.309

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**a) Ticari alacaklar****Kısa vadeli ticari alacaklar**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	-	5.877.545	32.140.716	12.482
Şüpheli ticari alacaklar	19.080.000	22.261.386	-	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(19.080.000)	(22.261.386)	-	-
Toplam	-	5.877.545	32.140.716	12.482

Şüpheli ticari alacak karşılıklarındaki hareket aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış bilançosu	22.261.386	-	-	-	-
Yıl içerisinde meydana gelen artışlar	-	22.261.386	25.767.284	-	-
Enflasyon etkisi	(3.181.386)	-	-	-	-
Toplam	19.080.000	22.261.386	25.767.284	-	-

b) Ticari borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	2.620.445	4.122.850	5.185.964	6.765.301
İlişkili taraflara ticari borçlar		291.685		
Borç senetleri	700.000	-	12.238.908	-
Diğer ticari borçlar	1.043.830	62.056	-	-
Toplam	4.364.275	4.476.591	17.424.872	6.765.301

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç senetleri	-	509.865	1.010.714	1.593.217
Toplam	-	509.865	1.010.714	1.593.217

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri (**)	-	25.528.565	31.905.029	31.614.530
Diğer mali borçlar(*)	651.439	204.117	2.387.139	5.293.262
Toplam	651.439	25.732.682	34.292.168	36.907.792

(*) Şirketin kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

(**)Şirketin dönemler itibarıyla kredilerinin tamamı Türk Lira'sı cinsinden olup, vadeleri 1 yıldan kısa rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Şirketin sahip olduğu kredilere ilişkin ortalama etkin faiz oranı yıllar itibarıyla aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ortalama etkin faiz oranı	Orjinal tutar	TL tutar
TL	%56	25.528.565	25.528.565
Toplam			25.528.565

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ortalama etkin faiz oranı	Orjinal tutar	TL tutar
TL	%56	31.905.029	31.905.029
Toplam			31.905.029

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ortalama etkin faiz oranı	Orjinal tutar	TL tutar
TL	15,00%	31.614.530	31.614.530
Toplam			31.614.530

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	-	-	-	88.740
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	-	45.348.458	-	-
Diğer alacaklar	-	-	22.544.598	-
Vergi alacakları	200	1.987	5.763	108
Şüpheli diğer alacaklar	13.383.365	15.614.898	-	-
Eksi: Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(13.383.365)	(15.614.898)	-	-
Toplam	200	45.350.445	22.550.361	88.848

Şüpheli diğer alacak karşılıklarındaki hareket aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bilançosu	15.614.898	-	-	-	-
Yıl içerisinde meydana gelen artışlar	-	15.614.898	18.074.055	-	-
Yıl içerisindeki tahsilatlar (-)	(2.231.533)	-	-	-	-
Kapanış bilançosu	13.383.365	15.614.898	18.074.055	-	-

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	430.967	430.967	430.967	162.847
Toplam	430.967	430.967	430.967	162.847

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	137.128	-	44.819.279	125.206.040
Diğer borçlar	-	226.801	36.893	645.661
Toplam	137.128	226.801	44.856.172	125.851.701

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	4.895.696	-	-	-
Toplam	4.895.696	-	-	-

NOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer stoklar	-	-	37.150	5.809
Toplam	-	-	37.150	5.809

NOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLERKısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları (*)	10.279.096	9.471.205	19.686.451	45.768.441
Gelecek aylara ait giderler	-	1.344.981	1.261.321	-
İş avansları	-	-	-	1.360
Toplam	10.279.096	10.816.186	20.947.772	45.769.801

(*) Otel ihtiyaçları için tedarikçilere verilen avanslardan oluşmaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları(*)	373.618	5.877.155	-	-
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Not 4)	-	-	-	1.184.310
Toplam	373.618	5.877.155	-	1.184.310

(*) Otel rezervasyonu için alınan avanslardan oluşmaktadır.

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025	İlaveler	Transferler	Değerleme(*)	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>					
Arazi ve arsalar	6.894.327.781	-	-	(3.931.696)	6.890.396.085
Binalar	5.274.095.477	3.622.293	-	(6.630.004)	5.271.087.766
Toplam	12.168.423.258	3.622.293	-	(10.561.700)	12.161.483.851

	1 Ocak 2024	İlaveler	Transferler	Değerleme(*)	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>					
Arazi ve arsalar	3.835.526.870	-	-	3.058.800.911	6.894.327.781
Binalar	5.287.968.230	-	-	(13.872.753)	5.274.095.477
Toplam	9.123.495.100	-	-	3.044.928.158	12.168.423.258

	1 Ocak 2024	İlaveler	Transferler	Değerleme(*)	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>					
Arazi ve arsalar	3.835.526.870	-	-	-	3.835.526.870
Binalar	5.287.968.230	-	-	-	5.287.968.230
Toplam	9.123.495.100	-	-	-	9.123.495.100

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Transferler	Değerleme(*)	31 Aralık 2023
<u>Malivet</u>					
Arazi ve arsalar	954.125.961	-	-	2.881.400.909	3.835.526.870
Binalar	2.076.178.090	9.629.804	-	3.202.160.336	5.287.968.230
Toplam	3.030.304.051	9.629.804	-	6.083.561.245	9.123.495.100

	1 Ocak 2022	İlaveler	Transferler	Değerleme(*)	31 Aralık 2022
<u>Malivet</u>					
Arazi ve arsalar	870.870.470	-	-	83.255.491	954.125.961
Binalar	-	-	1.279.455.080	796.723.010	2.076.178.090
Yatırımlar	1.208.275.784	71.179.296	(1.279.455.080)	-	-
Toplam	2.079.146.254	71.179.296	-	879.978.501	3.030.304.051

Arazi ve arsalar ile binalar, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir. Değerleme işlemi Sermaye Piyasası Kurulunca listeye alınmış değerlendirme şirketi Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmıştır. Arazi ve arsaların bir önceki yıl sonuna göre gerçeğe uygun değer farkı yatırım amaçlı duran varlık değer artışı olarak ekli finansal tablolara gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Şirketin sahip olduğu taşınmazlardan Antalya ili Kumluca İlçesi Yazır Mahallesinde yer alan 114 ada 21 parseldeki "tarla" vasıflı taşınmaz, Antalya ili Kumluca İlçesi Yazır Mahallesinde yer alan 114 ada 89 parseldeki "orman" vasıflı kiralanan taşınmaz, Antalya ili Kumluca İlçesi Yazır Mahallesinde yer alan 114 ada 99 parseldeki "üç katlı betonarme sağlık ve bakım kuruluşları ve arsası" vasıflı taşınmaz (228 adet bağımsız bölüm) ve Antalya ili Kumluca İlçesi Yazır Mahallesinde yer alan 114 ada 22 parseldeki "arsa" vasıflı taşınmaz yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Şirketin sahip olduğu Antalya ili Kumluca İlçesi Yazır Mahallesinde yer alan 114 ada 99 parseldeki taşınmaz 2022 yılında inşaatı tamamlanarak, "Olympos Health Resort" olarak hayata geçmiştir, 2023 yılının ikinci yarısından itibaren ise faaliyetlerine başlamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Mart 2025 tarihli 83, 84, 85, 86 sayılı raporlarına ek olarak düzenlenen değer tespitleri yazısına göre raporlanmıştır. Şirketin sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan arsalarla ilişkin tespit edilen değerlere ilişkin detaylar ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
114 Ada 21 Parsel	220.286.738	220.412.435	220.992.198	97.147.370
114 Ada 89 Parsel	3.114.441.436	3.116.218.553	47.479.864	52.043.234
114 Ada 22 Parsel	3.555.667.911	3.557.696.793	3.567.054.808	804.935.357
Toplam	6.890.396.085	6.894.327.781	3.835.526.870	954.125.961

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	Transferler	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	7.180.438	200.000	-	-	7.380.438
Taşıtlar	7.046.838	-	-	-	7.046.838
Demirbaşlar	110.536.127	4.853.491	-	-	115.389.618
	124.763.403	5.053.491	-	-	129.816.894
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	1.130.144	350.164	-	-	1.480.308
Taşıtlar	2.377.988	747.784	-	-	3.125.772
Demirbaşlar	41.874.013	8.628.122	-	-	50.502.135
	45.382.145	9.726.070	-	-	55.108.215
Net Defter Değeri	79.381.258		-	-	74.708.679

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkış	Değerleme	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	3.358.975	3.821.463	-	-	7.180.438
Taşıtlar	29.836.533	-	(22.789.695)	-	7.046.838
Demirbaşlar	110.342.412	193.715	-	-	110.536.127
	143.537.920	4.015.178	(22.789.695)	-	124.763.403
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	578.720	551.424	-	-	1.130.144
Taşıtlar	1.291.939	2.635.059	(1.549.010)	-	2.377.988
Demirbaşlar	23.555.367	18.318.646	-	-	41.874.013
	25.426.026	21.505.129	(1.549.010)	-	45.382.145
Net Defter Değeri	118.111.894				79.381.258

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkış	Transferler	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	3.358.975	1.463.995	-	-	4.822.970
Taşıtlar	29.836.533	-	(22.789.695)	-	7.046.838
Demirbaşlar	110.342.412	595.700	-	-	110.938.112
	143.537.920	2.059.695	(22.789.695)	-	122.807.920
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	578.720	254.482	-	-	833.202
Taşıtlar	1.291.939	1.887.274	(1.549.011)	-	1.630.202
Demirbaşlar	23.555.367	9.283.615	-	-	32.838.982
	25.426.026	11.425.371	(1.549.011)	-	35.302.386
Net Defter Değeri	118.111.894				87.505.534

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkış	Transferler	31 Aralık 2023
<u>Maliyet</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	3.045.400	313.575	-	-	3.358.975
Taşıtlar	2.862.797	26.973.736	-	-	29.836.533
Demirbaşlar	80.210.007	30.132.405	-	-	110.342.412
	86.118.204	57.419.716	-	-	143.537.920
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	154.332	424.388	-	-	578.720
Taşıtlar	143.140	1.148.799	-	-	1.291.939
Demirbaşlar	5.971.403	17.583.964	-	-	23.555.367
	6.268.875	19.157.151	-	-	25.426.026
Net Defter Değeri	79.849.329				118.111.894

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)**

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkış	Transferler	31 Aralık 2022
<u>Maliyet</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	-	3.045.400	-	-	3.045.400
Taşıtlar	-	2.862.797	-	-	2.862.797
Demirbaşlar	9.587.490	70.622.517	-	-	80.210.007
	9.587.490	76.530.714	-	-	86.118.204
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	-	154.332	-	-	154.332
Taşıtlar	-	143.140	-	-	143.140
Demirbaşlar	251.574	5.719.829	-	-	5.971.403
	251.574	6.017.301	-	-	6.268.875
Net Defter Değeri	9.335.916				79.849.329

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Tesis,makine ve cihazlar	5-15 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	2-50 yıl

NOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
<u>Maliyet</u>				
Haklar	37.362	43.821	-	81.183
	37.362	43.821	-	81.183

Birikmiş amortismanlar (-)

Haklar	3.528	1.490	-	5.018
	3.528	1.490	-	5.018
Net Defter Değeri	33.834			76.165

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>				
Haklar	37.362	-	-	37.362
	37.362	-	-	37.362

Birikmiş amortismanlar (-)

Haklar	1.037	2.491	-	3.528
	1.037	2.491	-	3.528
Net Defter Değeri	36.325			33.834

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
<u>Maliyet</u>				
Haklar	37.362	-	-	37.362
	37.362	-	-	37.362
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>				
Haklar	1.037	1.246	-	2.283
	1.037	1.246	-	2.283
Net Defter Değeri	36.325			35.079
	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
<u>Maliyet</u>				
Haklar	-	37.362	-	37.362
	-	37.362	-	37.362
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>				
Haklar		1.037	-	1.037
	-	1.037	-	1.037
Net Defter Değeri	-			36.325

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Haklar	3 yıl

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlık ve maddi olmayan duran varlık dönem amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satılan hizmet maliyeti	(9.423.286)	(19.897.829)	(10.072.083)	(14.336.884)	(6.000.872)
Genel yönetim giderleri (Not 19)	(304.274)	(1.609.791)	(1.354.534)	(4.821.304)	(16.429)
Toplam	(9.727.560)	(21.507.620)	(11.426.617)	(19.158.188)	(6.017.301)

NOT 13- SATIŞ AMAÇLI DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
<u>Maliyet</u>				
Satış amacıyla elde bulundurulanan arazi va arsalar	4.721.035	-	(4.721.035)	-
Net Defter Değeri	4.721.035	-	(4.721.035)	-
	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
<u>Maliyet</u>				
Satış amacıyla elde bulundurulanan arazi va arsalar	15.403.719	-	(10.682.684)	4.721.035
Net Defter Değeri	15.403.719	-	(10.682.684)	4.721.035

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE KOŞULLU VARLIKLAR**Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")**

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	490.000	-	-	642.614
- Verilen teminat mektupları(*)	490.000	-	-	642.614
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı	-	-	-	58.288.422
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-	-	-
- Kefalet	-	-	-	58.288.422
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	-	-	-	-
Toplam	490.000	-	-	58.931.036

(*)Kumluca Orman İşletme Müdürlüğü'ne verilen 490.000 TL'lik teminat mektuplarından oluşmaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE KOŞULLU VARLIKLAR (DEVAMI)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla şirket ortağı tarafından bankalara şirketin olası finansal borçları için 131.000.000 TL ve şirketin ilişkili tarafı olan ZM Grup Gayrimenkul Sağlık Hizmetleri Turizm Eğitim Taşımacılık Hayvancılık İnşaat Gıda Petrol Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından 121.000.000 TL tutarında şahsi kefalet verilmiştir (31 Aralık 2024 294.018.305 TL, 31 Aralık 2023 : 424.500.016 TL, 31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılığı	21.411	6.352.600	952.699	-
Toplam	21.411	6.352.600	952.699	-

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış	6.352.600	952.699	952.699	-	-
Yıl içinde ayrılan karşılık tutarı (Not 20)	(5.423.336)	5.692.739	-	952.699	-
Enflasyon etkisi	(907.853)	(292.838)	(188.918)	-	-
Toplam	21.411	6.352.600	763.781	952.699	-

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	415.264	181.571	451.203	362.523
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	83.539	27.243	187.686	138.341
Toplam	498.803	208.814	638.889	500.864

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL ,31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, 31 Aralık 2022: 19.982,83 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23 enflasyon ve %28 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır, ancak şirketin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personellerinin tamamı işe yeni girdiği için kıdem tazminatı karşılığı çıkmamıştır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	12.452	154.051
Toplam	-	-	12.452	154.051

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış bilançosu	-	12.452	12.452	154.051	30.006
Hizmet maliyeti	-	6	(3.145)	358.561	2.313.825
Faiz maliyeti	-	2.415	-	29.451	4.093
Yıl içerisindeki ödemeler	-	-	-	(41.242)	-
Aktüeryal kazançlar / kayıplar	-	(11.043)	13.140	(427.810)	(2.182.134)
Enflasyon etkisi	-	(3.830)	(22.447)	(60.559)	(11.739)
Kapanış bilançosu	-	-	-	12.452	154.051

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDiğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	3.324.241	817.282	8.005.984	18.058.278
Personel avansları	-	-	282.767	-
Toplam	3.324.241	817.282	8.288.751	18.058.278

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	14.326	31.431	39.022	9.881
Toplam	14.326	31.431	39.022	9.881

NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Ramazan Başak	100%	150.000.000	100%	150.000.000	100%	150.000.000	100%	20.000.000
Sermaye		150.000.000		150.000.000		150.000.000		20.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		181.868.098		181.868.098		181.868.098		36.715.313
		331.868.098		331.868.098		331.868.098		56.715.313

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi, her biri 1 TL değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. (2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 6.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 6.000.000 adet paya ayrılmış 150.000.000 TL'den ibarettir. 2022 yılında Şirket'in sermayesi, her biri 25 TL değerinde 800.000 adet paya ayrılmış 20.000.000 TL'den ibarettir.)

b) Kar veya zararda sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir/gider

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	-	2.124.846	2.116.564	1.745.708
Toplam	-	2.124.846	2.116.564	1.745.708

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	-	79.566.127	3.777.457	48.778.993	2.589.888
Diğer gelirler (*)	7.246.612	8.503.902	4.343.051	2.682.937	67.817
Satış iadeleri (-)	(6.336.326)	(5.598.206)	(1.910.645)	(187.319)	-
Hasılat	910.286	82.471.823	6.209.863	51.274.611	2.657.705
Satılan ticari mal malİYeti (-)	(5.902.563)	(11.854.557)	(5.390.789)	(7.774.990)	(1.464.508)
Satılan hizmet malİYeti (-)	(16.636.350)	(38.713.934)	(15.375.621)	(141.550.939)	-
Satışların malİYeti	(22.538.913)	(50.568.491)	(20.766.410)	(149.325.929)	(1.464.508)
Toplam	(21.628.627)	31.903.332	(14.556.547)	(98.051.318)	1.193.197

(*) Gider yansıtmaları ve fiyat farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Amortisman giderleri	(304.274)	(1.609.791)	(1.354.534)	(4.821.304)	(16.429)
Personel giderleri	-	-	-	-	(2.313.826)
Danışmanlık giderleri	(545.797)	(49.172)	(8.102)	(237.021)	(22.020)
Ofis giderleri	(14.680)	(81.861)	(22.093)	(63.404)	-
Bakım ve onarım giderleri	(55.202)	(12.766)	(12.765)	(1.695)	(2.520)
Ulaşım gideri	-	(9.034)	(60.211)	-	(1.867)
Nakliye giderleri	(19.176)	(56.880)	(19.234)	(225.241)	(44.448)
Diğer giderler	(11.802)	(56.677)	(1.714)	(7.444)	(4.350)
Toplam	(950.931)	(1.876.181)	(1.478.653)	(5.356.109)	(2.405.460)

(*) Otel 2023 yılı itibarıyla faaliyete geçmiş olup, otelin işletmeciliği başka firma tarafından yapıldığından personel giderleri otel faaliyete geçtikten sonra satışların malİYeti içinde raporlanmıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazançları (*)	-	3.044.928.158	-	6.083.561.246	879.978.491
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 14)	5.423.336	-	-	-	-
Banka kredileri dışında varlık ve yükümlülüklerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	-	-	-	441.217	-
Kira gelirleri	-	-	-	-	44.882
Hurda satış gelirleri	-	-	-	954.199	-
Sigorta hasar gelirleri	3.575.569	-	-	-	-
Diğer gelirler	-	810.343	-	1.991.287	17.279
Toplam	8.998.905	3.045.738.501	-	6.086.947.949	880.040.652

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	(10.561.699)	-	-	-	-
Şüpheli alacak karşılık giderleri	-	(37.876.284)	(43.841.338)	-	-
Hurda satış giderleri	-	-	-	-	(25.474.675)
Dava karşılığı giderleri (Not 14)	-	(5.692.739)	-	(952.699)	-
Çalışılmayan dönem giderleri	-	-	-	-	(5.605.667)
Diğer giderler	-	-	-	(14.354)	(143.922)
Toplam	(10.561.699)	(43.569.023)	(43.841.338)	(967.053)	(31.224.264)

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ünvanının gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle; önceki dönemlerde yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler içinde raporladığı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer artış kayıp/kazançlarını dönemde esas faaliyet gelir ve giderleri içinde raporlamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ (GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Menkul kıymet satış karları	-	-	-	32.537	-
Maddi duran varlık satış karları	-	5.038.131	4.719.019	407.452	18.510.754
Toplam	-	5.038.131	4.719.019	439.989	18.510.754

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Finansman faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.408	173.381	117.057	292.828	44
Kur farkı gelirleri	5.109	-	-	-	-
Toplam	6.517	173.381	117.057	292.828	44

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ (DEVAMI)

Finansman faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Banka kredilerinden kaynaklanan kur farkı giderleri	-	(233)	-	-	(67.914)
Kredi faiz giderleri	(3.016.173)	(9.391.954)	(5.249.305)	(13.446.881)	(109.833)
Teminat mektubu komisyon giderleri	-	-	-	(3.538)	(2.187)
Banka komisyonu giderleri	(59.587)	(111.352)	(111.896)	(209.188)	(83.406)
Diğer finansman giderleri	-	(2.415)	(3.145)	(29.451)	(4.093)
Toplam	(3.075.760)	(9.505.954)	(5.364.346)	(13.689.058)	(267.433)

NOT 23- NET PARASAL KAZANÇ

Parasal olmayan kalemler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	1.871.984	(22.741.059)
Peşin ödenmiş giderler	363.299	(2.136.864)
Diğer alacaklar	22.522	69.939
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.724.058	162.834.720
Maddi duran varlıklar	5.145.228	18.265.353
Maddi olmayan duran varlıklar	2.907	9.694
Ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri	-	(13.051.470)
Ödenmiş sermaye	(25.010.896)	(77.667.686)
Karda veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	1.139.505	(433.606)
Geçmiş yıllar karları	(32.514.639)	(110.631.139)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(898.043)	(35.270.725)
Hasılat	(37.591)	(41.722.732)
Satışların maliyeti	410.835	5.739.932
Genel yönetim giderleri	18.056	70.217
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	92.457	(175.492)
Finansman gelir/giderleri	193.577	817.350
Dönem vergi gideri	(1.575.377)	-
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	973.941	(58.011.784)

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket'in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi yükümlülükleri	3.576.280.031	2.236.733.207	1.665.697.173	345.013.970
Ertelenen vergi varlığı, yükümlülüğü net	3.576.280.031	2.236.733.207	1.665.697.173	345.013.970

Vergi gideri, (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	(175.081.429)	(571.033.273)	4.313.045	(1.320.576.250)	(99.726.108)
Toplam	(175.081.429)	(571.033.273)	4.313.045	(1.320.576.250)	(99.726.108)

Kurumlar vergisi

Şirket Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ait hareketler aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(2.236.733.207)	(1.665.697.173)	(345.013.970)	(244.851.434)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(175.081.429)	(571.033.273)	(1.320.576.249)	(99.726.109)
Özkaynağa yansıtılan	(1.164.465.395)	(2.761)	(106.954)	(436.427)
Toplam	(3.576.280.031)	(2.236.733.207)	(1.665.697.173)	(345.013.970)

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Ertelenmiş vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde sadece gayrimenkulden elde edilen gelirlere %10 oranında asgari vergi uygulanacaktır Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. (31 Aralık 2024: %25, 31 Aralık 2023: %25, 31 Aralık 2022: %23'dür.).

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas 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 %30'dur (31 Aralık 2024: %25, 31 Aralık 2023: %25, 31 Aralık 2022: %23'dür).

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar				Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)			
	2025	2024	2023	2022	2025	2024	2023	2022
Şüpheli alacak karşılığı	(32.463.365)	(37.876.284)	-	-	9.739.010	9.469.071	-	-
Amortisman düzeltmesi	(4.134.414)	-	-	-	1.240.324	-	-	-
Dava karşılığı	(21.411)	(6.352.600)	(952.699)	-	6.423	1.588.150	238.175	-
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	(12.452)	(154.051)	-	-	3.113	35.432
Duran varlık düzeltmesi	1.281.547	(19.521.277)	(19.273.133)	-	(384.464)	4.880.319	4.818.283	-
Ertelenmiş vergi varlığı	(35.337.643)	(63.750.161)	(20.238.284)	(154.051)	10.601.293	15.937.540	5.059.571	35.432
Amortisman düzeltmesi	-	5.182.677	15.287.750	10.788.041	-	(1.295.670)	(3.821.937)	(2.481.250)
Faiz tahakkuk düzeltmesi	-	-	147.861	-	-	-	(36.965)	-
Gerçeğe uygun değer düzeltmeleri	10.340.241.808	10.350.803.508	7.305.875.352	1.222.314.106	(3.133.726.935)	(1.977.708.081)	(1.425.409.224)	(228.791.133)
Duran varlık düzeltmesi	-	-	-	10.812.813	-	-	-	(2.486.947)
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	1.503.423.511	1.450.699.452	1.287.864.731	948.957.490	(451.027.053)	(272.006.147)	(241.474.638)	(109.130.111)
Diğer Düzeltmeler	7.091.122	6.643.396	55.923	9.391.128	(2.127.336)	(1.660.849)	(13.980)	(2.159.961)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	11.850.756.441	11.813.329.033	8.609.231.617	2.202.263.578	(3.586.881.324)	(2.252.670.747)	(1.670.756.744)	(345.049.402)
Ertelenmiş vergi varlığı, (yükümlülüğü)-net					(3.576.280.031)	(2.236.733.207)	(1.665.697.173)	(345.013.970)

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in bir hissesinin nominal değeri 1 TL 'dir.

	1 Ocak- Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem net karı	(201.319.083)	2.398.857.129	(67.367.062)	4.695.319.272	791.317.863
Hisse adedi	150.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	800.000
Hisse başına kazanç (TL)	(1,34)	400	(11,23)	782,55	989,15

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özsermaye dengesini en verimli şekilde kullanarak kaynaklarını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 17. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, yasal yedekler ve geçmiş yıl karlarını içeren ana ortak hissedarlarına ait özsermaye kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesi yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla için borç/ özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal Borçlar (Not 6)	651.439	25.732.682	34.292.168	36.907.792
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri (Not 3)	(42.750)	(36.917)	(71.038.260)	(318.829)
Net borçlar	608.689	25.695.765	(36.746.092)	36.588.963
Toplam özkaynaklar	8.663.109.222	10.031.018.546	7.632.153.135	2.661.310.222
Kullanılan sermaye	8.663.717.911	10.056.714.311	7.595.407.043	2.697.899.185
Net borçlar/sermaye oranı	0,0001	0,0026	(0,0048)	0,0136

b) Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Şirket ağırlıklı olarak uzun vadeli sabit oranlı yatırım kredisi kullanmaktadır. Değişen faiz oranlarından daha az etkilenmektedir ve ağırlıklı olarak ihracat yapmakta olup; gelirlerinin büyük bir kısmı döviz cinsindendir. Ayrıca bütün ihracatlar eximbank tarafından alacak sigortası yaptırılarak, doğacak riskler minimize edilmiştir.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)*****Kredi riski yönetimi (devamı)***

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in maksimum kredi riskine maruz tutarı aşağıda sunulmuştur:

30 Haziran 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (*)	-	-	-	431.167	42.750
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	431.167	42.750
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	19.080.000	-	13.383.365	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(19.080.000)	-	(13.383.365)	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)*****Kredi riski yönetimi (devamı)***

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (*)	-	5.877.545	45.348.458	432.954	36.917
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.877.545	45.348.458	432.954	36.917
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	22.261.386	-	15.614.898	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.261.386)	-	(15.614.898)	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)****Kredi riski yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (*)	-	32.140.716	-	22.981.328	71.038.260
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	32.140.716	-	22.981.328	71.038.260
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)****b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)****Kredi riski yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	12.482	-	251.695	318.829
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	12.482	-	251.695	318.829
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Likidite riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla pasif kalemlerin indirgenmemiş nakit akımları ve kalan vadelerine göre gösterimi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

30 Haziran 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa(I)	3-12 ay arası (II)	1-15 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	10.048.538	10.048.538	651.439	4.501.403	4.895.696
Finansal borçlar (Not 6)	651.439	651.439	651.439	-	-
Ticari borçlar (Not 4, 5)	4.364.275	4.364.275	-	4.364.275	-
Diğer borçlar (Not 7)	5.032.824	5.032.824	-	137.128	4.895.696

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa(I)	3-12 ay arası (II)	1-15 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	30.945.939	30.945.939	204.117	30.231.957	509.865
Finansal borçlar (Not 6)	25.732.682	25.732.682	204.117	25.528.565	-
Ticari borçlar (Not 4, 5)	4.986.456	4.986.456	-	4.476.591	509.865
Diğer borçlar (Not 7)	226.801	226.801	-	226.801	-

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**c) Finansal Risk Yönetimi (devamı)*****Likidite riski yönetimi (devamı)*****31 Aralık 2023**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa(I)	3-12 ay arası (II)	1-15 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	97.583.926	97.583.926	2.387.140	94.186.072	1.010.714
Finansal borçlar (Not 6)	34.292.168	34.292.168	2.387.140	31.905.028	
Ticari borçlar (Not 4, 5)	18.435.586	18.435.586	-	17.424.872	1.010.714
Diğer borçlar (Not 7)	44.856.172	44.856.172	-	44.856.172	-

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa(I)	3-12 ay arası (II)	1-15 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	591.614.073	591.614.073	5.293.262	202.844.260	383.476.551
Finansal borçlar (Not 6)	36.907.792	36.907.792	5.293.262	31.614.530	-
Ticari borçlar (Not 4, 5)	346.771.119	346.771.119	-	9.881	346.761.238
Diğer borçlar (Not 7)	207.935.162	207.935.162	-	171.219.849	36.715.313

d) 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 endirekt 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.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**d) Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	220.286.738	11.941.197.113	12.161.483.851
Toplam	-	220.286.738	11.941.197.113	12.161.483.851
31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	220.412.435	11.948.010.823	12.168.423.258
Toplam	-	220.412.435	11.948.010.823	12.168.423.258
31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	220.992.198	8.902.502.902	9.123.495.100
Toplam	-	220.992.198	8.902.502.902	9.123.495.100
31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	97.147.370	2.933.156.681	3.030.304.051
Toplam	-	97.147.370	2.933.156.681	3.030.304.051

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 27 – BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 28 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	500.000	583.370
Toplam	500.000	583.370

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 29 - PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ**

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	42.750	36.917	71.038.260	318.829
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler		12.161.483.851	12.168.423.258	9.123.532.250	3.030.309.860
B fıkрасının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)				
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	45.348.458	-	-
Diğer varlıklar		88.819.348	97.359.059	202.506.786	148.662.620
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	12.250.345.949	12.311.167.692	9.397.077.296	3.179.291.309
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	25.528.565	31.905.028	31.614.530
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	651.439	204.117	2.387.140	5.293.262
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	5.032.824	-	44.819.279	125.206.040
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.663.109.222	10.031.018.546	7.632.153.135	2.661.310.222
Diğer Kaynaklar		3.581.552.464	2.254.416.464	1.685.812.714	355.867.255
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	12.250.345.949	12.311.167.692	9.397.077.296	3.179.291.309

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 29 - PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul					
1 Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari					
A Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma					
2 Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	13.492	13.072	70.915.398	-
A					
3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,					
1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B					
2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-	-
C					
1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
C					
2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	490.000	-	-	58.931.036
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait					
K Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları					
L Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	13.492	13.072	70.915.398	-

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

BAŞAKKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)****NOT 29 - PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)**

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	99,27%	98,84%	97,09%	95,31%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%	0,76%	0,01%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
4 Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)					≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,07%	0,26%	1,04%	6,09%	≤%500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /						
8 Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%	0,75%	0,00%	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları						
9 Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	0,75%	0,00%	≤%10

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "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 III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.