



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Tablolar



MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL

## Bağımsız Denetçi Görüşü

|                           |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | C&Ç BAĞIMSIZ DENETİM VE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI A.Ş. |
| Denetim Türü              | Sürekli                                           |
| Denetim Sonucu            | Olumlu                                            |

### Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan 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 Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %67'sini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 1.218.120.280 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 10'de yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş,</li><li>- Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş,</li><li>- Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş,</li><li>- Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiş,</li><li>- İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş,</li><li>- Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş,</li><li>- Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir.</li></ul> <p>Buna ek olarak, Not 10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> |

| TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket'in fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası'nın 2.1. numaralı dipnotta açıklandığı üzere 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, aynı tarih itibarıyla ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait karşılaştırmalı finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bununla birlikte , söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave çalışmalar da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,</li> <li>- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,</li> <li>- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden (TÜFE) elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</li> <li>- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</li> <li>- TMS 29'un uygulanmasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'lere göre yeterliliğinin ve uygunluğunun değerlendirilmesi.</li> </ul> |

#### 4) 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 Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin 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, Şirketin 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 8 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yusuf ÇAKAN'dır.

**Yusuf ÇAKAN, Sorumlu Denetçi-S.M.M.M.**

**C&Ç BAĞIMSIZ DENETİM VE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI A.Ş.**

Ankara, 08.04.2024

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2023 | Önceki Dönem<br>31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>                        |                  |                          |                            |
| <b>Varlıklar</b>                                               |                  |                          |                            |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                                         |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      | 4                | 258.783                  | 1.481.752                  |
| Finansal Yatırımlar                                            | 4                |                          | 2.000.232                  |
| Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri                             |                  |                          | 2.000.232                  |
| Ticari Alacaklar                                               |                  | 6.923.023                | 3.940.355                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                  | 5                | 6.923.023                | 3.940.355                  |
| Diğer Alacaklar                                                |                  | 11.504                   | 40.875                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                   | 8                | 11.504                   | 40.875                     |
| Stoklar                                                        | 9                | 9.813.831                | 55.049.517                 |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                         | 15               |                          | 49.581                     |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler              |                  |                          | 49.581                     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                          | 15               | 31.696.384               | 1.841.893                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar             |                  |                          | 1.841.893                  |
| <b>ARA TOPLAM</b>                                              |                  | <b>48.703.525</b>        | <b>64.404.205</b>          |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                                  |                  | <b>48.703.525</b>        | <b>64.404.205</b>          |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                         |                  |                          |                            |
| Diğer Alacaklar                                                | 8                | 530.546                  | 456.544                    |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                           |                  | 183.224                  | 169.982                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                   | 8                | 347.322                  | 286.562                    |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                      | 11               | 82.867.784               | 33.411.534                 |
| Maddi Duran Varlıklar                                          | 11               | 1.657.820.787            | 1.212.232.753              |
| Binalar                                                        |                  | 1.271.020.000            | 1.209.571.910              |
| Mobilya ve Demirbaşlar                                         |                  | 386.800.787              | 2.660.843                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                         | 15               | 2.223.638                | 476.754                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler              |                  | 2.223.638                | 476.754                    |
| Diğer Duran Varlıklar                                          | 15               | 72.221.823               |                            |
| İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar       |                  | 72.221.823               |                            |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                                  |                  | <b>1.815.664.578</b>     | <b>1.246.577.585</b>       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                        |                  | <b>1.864.368.103</b>     | <b>1.310.981.790</b>       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                               |                  |                          |                            |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                       |                  | 29.311.111               | 1.908.631                  |
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar                  |                  | 0                        |                            |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar          |                  | 29.311.111               | 1.908.631                  |
| Banka Kredileri                                                |                  | 7.021.525                |                            |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                 | 6                | 22.289.586               | 1.908.631                  |
| Ticari Borçlar                                                 | 7                | 6.013.486                | 3.076.682                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 7                | 6.013.486                | 3.076.682                  |
| Diğer Borçlar                                                  |                  | 3.725.462                | 148.847                    |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               |                  | 2.858.240                |                            |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 8                | 867.222                  | 148.847                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                | 15               | 4.406.056                | 997.771                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler     |                  |                          | 997.771                    |
| <b>ARA TOPLAM</b>                                              |                  | <b>43.456.115</b>        | <b>6.131.931</b>           |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        |                  | <b>43.456.115</b>        | <b>6.131.931</b>           |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 6                | 130.853.531              | 3.800.245                  |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                  |                  | 130.853.531              | 3.800.245                  |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                 |                  | 130.853.531              | 3.800.245                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                        |                  | 1.847.838                | 414.211                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 16               | 1.847.838                | 414.211                    |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        |                  | <b>132.701.369</b>       | <b>4.214.456</b>           |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                    |                  | <b>176.157.484</b>       | <b>10.346.387</b>          |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                             |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                  |                  | 1.688.210.619            | 1.300.635.403              |
| Ödenmiş Sermaye                                                | 19               | 142.560.000              | 142.560.000                |
|                                                                |                  |                          |                            |

|                                                                                           |    |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 19 | 2.530.093.384        | 1.627.078.558        |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                      |    | 9.828.162            | 6.781.297            |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |    | 0                    | 0                    |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                         |    | 0                    | 0                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)    |    | -178.139             |                      |
| Diğer Kazançlar (Kayıplar)                                                                |    | -178.139             |                      |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 19 | 30.145.304           | 6.768.885            |
| Yasal Yedekler                                                                            |    | 30.145.304           | 6.768.885            |
| Diğer Yedekler                                                                            | 16 | 445.534.944          | 309.131.955          |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                      | 18 | -1.616.723.505       | -1.215.551.842       |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                |    | 146.950.469          | 423.866.550          |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |    | <b>1.688.210.619</b> | <b>1.300.635.403</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   |    | <b>1.864.368.103</b> | <b>1.310.981.790</b> |



## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                         | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 | Önceki Dönem<br>01.01.2022 - 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>   |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                             |                  |                                       |                                         |
| Hasılat                                                 | 17               | 32.538.335                            | 9.185.234                               |
| Satışların Maliyeti                                     | 17               | -19.854.443                           | -6.557.803                              |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                  |                  | 12.683.892                            | 2.627.431                               |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                        |                  | 12.683.892                            | 2.627.431                               |
| Genel Yönetim Giderleri                                 | 18               | -16.875.113                           | -6.485.474                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                      | 20               | 151.375.654                           | 427.986.703                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                      | 20               | -185.602                              | -239.258                                |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                             |                  | 146.998.831                           | 423.889.402                             |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) |                  | 146.998.831                           | 423.889.402                             |
| Finansman Gelirleri                                     | 21               | 1.495.638                             | 239.170                                 |
| Finansman Giderleri                                     | 21               | -1.905.772                            | -262.022                                |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)       |                  | 146.588.697                           | 423.866.550                             |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri            |                  | 361.772                               |                                         |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                        | 23               | 361.772                               |                                         |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)              |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                     |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>               |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                             |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                    |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>          |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                       |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar        | 16-24            | 0                                     | 0                                       |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar      |                  | 0                                     | 0                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                     |                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                                |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                    |                  | <b>146.950.469</b>                    | <b>423.866.550</b>                      |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                 |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                             |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                    |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                                   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 | Önceki Dönem<br>01.01.2022 - 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                    |                  | <b>346.791.017</b>                    | <b>-5.464.535</b>                       |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                               |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)                                                     |                  | 146.950.469                           | 423.866.550                             |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                  |                  | <b>171.068.502</b>                    | <b>-426.829.716</b>                     |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                  | 10               | 416.378.591                           |                                         |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                   |                  |                                       | 590.581                                 |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                       |                  |                                       | 590.581                                 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                | 5                | -36.892.163                           | 170.431                                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                |                  | 1.482.557                             | 170.431                                 |
| Yeniden Yapılanma Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                    |                  | -38.374.720                           |                                         |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                              | 28               | -396.330                              | 146.250                                 |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                             |                  | -396.330                              |                                         |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                             |                  |                                       | 146.250                                 |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                | 28               | -14.388                               |                                         |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                 |                  |                                       | -427.564.000                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler |                  |                                       | -427.564.000                            |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler           |                  |                                       | -172.978                                |
| İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler                                          |                  |                                       | -172.978                                |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                               |                  | -208.007.208                          |                                         |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                |                  | <b>48.612.800</b>                     | <b>-1.904.868</b>                       |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                        | 4                | 0                                     | -3.119.848                              |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                          |                  |                                       | -3.119.848                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                    | 4                | 0                                     | -300.041                                |
| İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                      |                  |                                       | -241.832                                |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)              |                  |                                       | -58.209                                 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                           | 8                | 45.235.686                            |                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                         |                  |                                       | -146.550                                |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                          | 4                | -2.982.668                            | 1.845.212                               |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                              |                  |                                       | -202.576                                |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                      |                  | -2.982.668                            | 2.047.788                               |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler            |                  | 0                                     | -28.065                                 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                    | 4                | 6.359.782                             | -482.361                                |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                          |                  |                                       | -461.283                                |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                  |                  | 6.359.782                             | -21.078                                 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                      |                  |                                       | 326.785                                 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                           |                  |                                       | 326.785                                 |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                  |                  | <b>366.631.771</b>                    | <b>-4.868.034</b>                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                    |                  |                                       | -44.187                                 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                        |                  | -3.561.921                            |                                         |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                 |                  | -16.278.833                           | -552.314                                |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |                  | <b>-500.623.206</b>                   | <b>-54.137</b>                          |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                   | 10               |                                       | -54.137                                 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                            |                  |                                       | -54.137                                 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                    | 10               | -479.073.367                          |                                         |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                          |                  | -479.073.367                          |                                         |

|                                                                                                    |   |                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|------------------|
| Verilen Nakit Avans ve Borçlar                                                                     | 8 | -21.549.839        |                  |
| Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar                                                               |   | -21.549.839        |                  |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                   |   | <b>152.609.220</b> | <b>6.898.458</b> |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                           | 7 | 154.455.766        | 9.750.000        |
| Kredilerden Nakit Girişleri                                                                        |   | 154.455.766        |                  |
| Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri                                                     |   |                    | 9.750.000        |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                           |   |                    | -4.041.127       |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                     |   |                    | -4.041.127       |
| Ödenen Faiz                                                                                        |   | -1.846.546         | -146.250         |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                  |   |                    | 1.335.835        |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) |   | -1.222.969         | 1.379.786        |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                  |   | -1.222.969         | 1.379.786        |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        |   | <b>1.481.752</b>   | <b>101.966</b>   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        |   | <b>258.783</b>     | <b>1.481.752</b> |

|                 |                               |                           |                                  |                                                                                               |                                                                                            |                                                        |                         |                                       |                |                               |                       |                             |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Dipnot Referans | Özkaynaklar                   |                           |                                  |                                                                                               |                                                                                            |                                                        |                         |                                       |                |                               |                       | Kontrol Gücü Olmayan Paylar |
|                 | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |                           |                                  |                                                                                               |                                                                                            |                                                        |                         |                                       |                |                               |                       |                             |
|                 | Ödenmiş Sermaye               | Sermaye Düzeltme Farkları | Pay İhraç Primleri / İskontoları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                                                        |                         | Karıdan Ayrılan Kıstlanımsız Yedekler | Diğer Yedekler | Birlikmiş Karlar              |                       |                             |
|                 |                               |                           |                                  | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazancı / Kayıpları                                                | Risken Korunma Kazancı / Kayıpları                                                         | Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazancı / Kayıpları | Diğer Kazanç / Kayıplar |                                       |                | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı Zararı |                             |

Önceki Dönem  
01.01.2022 - 31.12.2022



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  |                      |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|----------------------|------------------|--|-----------------|--|--|-------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--|----------------------|
| Cari Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 | Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                             |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                               |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                         |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması                                                                                                                                                                                                                                     |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                                 |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                            |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar ) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                        |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |                    |                      |                  |  |                 |  |  |                   |                    |                       |                    |                      |  | 0                    |
|                                       | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                                     |  |                    |                      |                  |  | -178.139        |  |  |                   |                    |                       |                    | 0                    |  | 0                    |
|                                       | <b>Dönem Sonu Bakıyalar</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <b>142.560.000</b> | <b>2.530.093.384</b> | <b>9.828.163</b> |  | <b>-178.139</b> |  |  | <b>30.145.304</b> | <b>445.534.944</b> | <b>-1.616.723.506</b> | <b>146.950.469</b> | <b>1.688.210.619</b> |  | <b>1.688.210.619</b> |