



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL

# Bağımsız Denetçi Görüşü

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | EREN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. |
| Denetim Türü              | Sürekli                    |
| Denetim Sonucu            | Olumlu                     |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na;

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konusu                        | Denetimde bu konu nasıl ele alındı                                         |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi | Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: |

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 3.522.960.456 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 7'de açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;

· Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;

Ø Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerleme raporunda değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu,

Ø Değerleme uzmanlarının değerleme varsayımlarının uygunluğu,

Ø Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerleme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.

· Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değerlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi;

· Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleşmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi, ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi;

· Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerlerin ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.

Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

#### ***Kilit Denetim Konusu***

#### ***Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı***

#### **Enflasyon muhasebesinin uygulanması**

2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide 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.

Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;

· Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,

· Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,

· TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,

· Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

TMS 29'nun Grup'un raporlanan sonuçları ve konsolide finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).

· Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil 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 dahil 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 -varsa- 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.

### C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Nisan 2024 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Grup 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 Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Nisan 2024

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                                           | 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                                                                 | 3                | 7.204.891                | 21.633.854                 |
| Finansal Yatırımlar                                                                       | 4                | 25.984.541               |                            |
| Ticari Alacaklar                                                                          |                  | 19.322.792               | 15.961.330                 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                             | 6                | 19.322.792               | 15.961.330                 |
| Diğer Alacaklar                                                                           |                  | 1.348.659                | 905.244                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 11               | 1.348.659                | 905.244                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 12               | 8.641.896                | 16.043.529                 |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                     | 11               | 12.807.436               | 7.917.660                  |
| <b>ARA TOPLAM</b>                                                                         |                  | <b>75.310.215</b>        | <b>62.461.617</b>          |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                                                             |                  | <b>75.310.215</b>        | <b>62.461.617</b>          |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                                                                    |                  |                          |                            |
| Diğer Alacaklar                                                                           |                  | 191.822                  | 254.852                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 11               | 191.822                  | 254.852                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                             | 7                | 3.522.960.456            | 2.860.133.858              |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                     | 8                | 26.378.916               | 17.736.824                 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                                                 | 10               | 1.015.699                | 1.193.987                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                             |                  | 438.060                  | 476.037                    |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                       | 9                | 438.060                  | 476.037                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 12               | 7.022.838                | 8.374.939                  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                                  | 22               | 256.743                  | 171.372                    |
| Diğer Duran Varlıklar                                                                     | 11               | 3.313.357                | 37.776.089                 |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                                                             |                  | <b>3.561.577.891</b>     | <b>2.926.117.958</b>       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                   |                  | <b>3.636.888.106</b>     | <b>2.988.579.575</b>       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |                  |                          |                            |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                          |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  |                  | 102.388                  | 152.858                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar                                     |                  | 102.388                  | 152.858                    |
| Banka Kredileri                                                                           | 5                | 102.388                  | 152.858                    |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                          |                  | 1.153.020                | 1.145.363                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları             |                  | 1.153.020                | 1.145.363                  |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                            | 5                | 1.153.020                | 1.145.363                  |
| Ticari Borçlar                                                                            |                  | 8.817.345                | 5.699.281                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                 | 6                | 8.817.345                | 5.699.281                  |
| Diğer Borçlar                                                                             |                  | 16.732                   | 402                        |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  |                  | 16.732                   | 402                        |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)     | 11               | 1.184.220                | 837.285                    |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   |                  | 963.205                  | 1.308.678                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                            | 14               | 963.205                  | 1.308.678                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 11               | 2.024.329                | 1.560.729                  |
| <b>ARA TOPLAM</b>                                                                         |                  | <b>14.261.239</b>        | <b>10.704.596</b>          |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                   |                  | <b>14.261.239</b>        | <b>10.704.596</b>          |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                          |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   |                  | 2.588.001                | 3.526.874                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 14               | 2.588.001                | 3.526.874                  |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                           | 11               | 9.121.446                | 9.553.389                  |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                   |                  | <b>11.709.447</b>        | <b>13.080.263</b>          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                               |                  | <b>25.970.686</b>        | <b>23.784.859</b>          |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                        |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                             |                  | 3.610.917.420            | 2.964.794.716              |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 15               | 263.340.000              | 263.340.000                |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 15               | 1.519.265.636            | 1.519.265.636              |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                      |                  | 815.448                  | 815.448                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |                  | -2.308.231               | -1.805.674                 |

|                                                                 |    |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)               |    | -2.308.231           | -1.805.674           |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) |    | -2.308.231           | -1.805.674           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                             | 15 | 823.516.682          | 817.824.082          |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                            |    | 359.662.624          | -946.155.849         |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                      |    | 646.625.261          | 1.311.511.073        |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                       |    | <b>3.610.917.420</b> | <b>2.964.794.716</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                         |    | <b>3.636.888.106</b> | <b>2.988.579.575</b> |

# Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                                 | 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                                                         | 16               | 200.217.643                           | 144.131.725                             |
| Satışların Maliyeti                                             | 16               | -107.724.237                          | -76.076.991                             |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                          |                  | 92.493.406                            | 68.054.734                              |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                |                  | 92.493.406                            | 68.054.734                              |
| Genel Yönetim Giderleri                                         | 17               | -43.056.712                           | -33.734.530                             |
| Pazarlama Giderleri                                             | 17               | -13.831.637                           | -11.224.837                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              | 18               | 657.743.450                           | 1.342.493.568                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                              | 18               | -15.022.582                           | -7.959.145                              |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                     |                  | 678.325.925                           | 1.357.629.790                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                               |                  | 1.154.184                             | 53.281                                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                               |                  | -4.918.245                            |                                         |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)         |                  | 674.561.864                           | 1.357.683.071                           |
| Finansman Gelirleri                                             | 19               | 7.942.838                             | 4.330.404                               |
| Finansman Giderleri                                             | 19               | -773.633                              | -388.792                                |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                     |                  | -35.191.179                           | -50.082.844                             |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)               |                  | 646.539.890                           | 1.311.541.839                           |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                    |                  | 85.371                                | -30.766                                 |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                                     |                  |                                       | -158.053                                |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                | 22               | 85.371                                | 127.287                                 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                      |                  | 646.625.261                           | 1.311.511.073                           |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                             |                  | 646.625.261                           | 1.311.511.073                           |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                       |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                            |                  | 646.625.261                           | 1.311.511.073                           |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                |                  |                                       |                                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)             |                  |                                       |                                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                     |                  | 0,02456000                            | 0,04980000                              |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                  |                  |                                       |                                         |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir Kismi</b>                               |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                |                  | -502.557                              | -1.805.674                              |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) |                  | -502.557                              | -1.805.674                              |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar              |                  | 0                                     |                                         |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</b>                             |                  | <b>-502.557</b>                       | <b>-1.805.674</b>                       |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                            |                  | <b>646.122.704</b>                    | <b>1.309.705.399</b>                    |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                         |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     |                  | 0                                     |                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                            |                  | 646.122.704                           | 1.309.705.399                           |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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

|                                                                                                          |       | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 | Önceki Dönem<br>01.01.2022 - 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)                                                                      |       |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |       |                  | <b>17.747.054</b>                     | <b>20.369.722</b>                       |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                      |       |                  | 646.625.261                           | 1.311.511.073                           |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                         |       |                  | <b>-697.561.210</b>                   | <b>-1.290.078.267</b>                   |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                         | 17    |                  | 7.622.163                             | 6.367.961                               |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                          |       |                  | -646.551.227                          | -1.337.353.691                          |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                              | 6     |                  | 27.668                                | 2.265.481                               |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                               | 7, 18 |                  | -646.578.895                          | -1.339.619.172                          |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                       |       |                  | 320.841                               | 727.711                                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                       |       |                  | 320.841                               | 727.711                                 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                     |       |                  | -2.575.038                            | -3.741.868                              |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                    | 19    |                  | -2.919.804                            | -4.093.424                              |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                    | 19    |                  | 344.766                               | 351.556                                 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                        |       |                  | -56.292.578                           | 43.890.854                              |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                   | 4     |                  | 4.099.018                             |                                         |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler                                  |       |                  | -60.391.596                           | 43.890.854                              |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                             | 22    |                  | -85.371                               | 30.766                                  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       |       |                  | <b>69.892.915</b>                     | <b>-876.851</b>                         |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                   |       |                  | 30.083.559                            |                                         |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                               |       |                  | -1.649.932                            | -5.771.508                              |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)                                         |       |                  | -1.649.932                            | -5.771.508                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                           |       |                  | -380.386                              | 3.858.992                               |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)                     |       |                  | -380.386                              | 3.858.992                               |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                |       |                  | 8.753.733                             | -2.629.297                              |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                 |       |                  | 3.118.064                             | 1.706.971                               |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                             |       |                  | 3.118.064                             | 1.706.971                               |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                           |       |                  | 29.620.942                            | 1.957.991                               |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) |       |                  | 346.935                               |                                         |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         |       |                  | <b>18.956.966</b>                     | <b>20.555.955</b>                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                           | 14    |                  | -1.209.912                            | -75.613                                 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                               |       |                  |                                       | -290.127                                |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                        |       |                  |                                       | 179.507                                 |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                               |       |                  | <b>-31.614.553</b>                    | <b>-23.502.839</b>                      |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                           | 8,9   |                  | -15.366.850                           | -8.794.980                              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                         | 7     |                  | -16.247.703                           | -14.707.859                             |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |       |                  | <b>-561.464</b>                       | <b>731.921</b>                          |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                 |       |                  | -1.334.691                            | -1.398.859                              |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                           |       |                  | -1.334.691                            | -1.398.859                              |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                               |       |                  | -2.003.823                            | -1.279.845                              |
| Ödenen Faiz                                                                                              |       |                  | -109.959                              | -81.152                                 |
| Alınan Faiz                                                                                              | 19    |                  | 2.887.009                             | 3.491.777                               |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)       |       |                  | -14.428.963                           | -2.401.196                              |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                        |       |                  | -14.428.963                           | -2.401.196                              |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                              | 3     |                  | <b>21.633.854</b>                     | <b>24.035.050</b>                       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                              | 3     |                  | <b>7.204.891</b>                      | <b>21.633.854</b>                       |

Önceki Dönem  
01.01.2022 - 31.12.2022

| Özkaynaklar Değişim Tablosu                                                                                                                                                                                                                                                     |             |               |            |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------|------------|--|
| Özkaynaklar Değişim Tablosu                                                                                                                                                                                                                                                     |             |               |            |            |  |
| Dönem Başı Baklıyeler                                                                                                                                                                                                                                                           | 263.340.000 | 1.519.265.636 | 815.448    |            |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler                                                                                                                                                                                                                   |             |               |            |            |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler                                                                                                                                                                                                           |             |               |            |            |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler                                                                                                                                                                                                           |             |               |            |            |  |
| Hatalara İlişkin Düzeltmeler                                                                                                                                                                                                                                                    |             |               |            |            |  |
| Diğer Düzeltmeler                                                                                                                                                                                                                                                               |             |               |            |            |  |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar                                                                                                                                                                                                                                                    |             |               |            |            |  |
| Transferler                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |               |            |            |  |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                                                                                                                                                                                                                                                   |             |               | -1.805.674 |            |  |
| Dönem Kan (Zararı)                                                                                                                                                                                                                                                              |             |               |            |            |  |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)                                                                                                                                                                                                                                                    |             |               |            |            |  |
| Sermaye Arttırımı                                                                                                                                                                                                                                                               |             |               |            |            |  |
| Sermaye Azaltımı                                                                                                                                                                                                                                                                |             |               |            |            |  |
| Sermaye Avansı                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |               |            |            |  |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                                                                                                                                                                                                                                 |             |               |            |            |  |
| Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                                                                                                                                                                                                     |             |               |            |            |  |
| Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları                                                                                                                                                                                                                                               |             |               |            |            |  |
| Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |               |            |            |  |
| Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                           |             |               |            |            |  |
| Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                             |             |               |            |            |  |
| Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                      |             |               |            |            |  |
| Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması                                                                                                                                                                                                                                  |             |               |            |            |  |
| Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                               |             |               |            |            |  |
| Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                          |             |               |            |            |  |
| Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları                                                                                                                                                                                                                                                |             |               |            |            |  |
| 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                |             |               |            |            |  |
| 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                      |             |               |            |            |  |
| Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin 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 |             |               |            |            |  |
| 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               |             |               |            |            |  |
| Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                                   |             |               |            |            |  |
| Dönem Sonu Baklıyeler                                                                                                                                                                                                                                                           | 263.340.000 | 1.519.265.636 | 815.448    | -1.805.674 |  |

| Özkaynaklar Değişim Tablosu                                                 |             |               |         |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------|------------|--|
| Özkaynaklar Değişim Tablosu                                                 |             |               |         |            |  |
| Dönem Başı Baklıyeler                                                       | 263.340.000 | 1.519.265.636 | 815.448 | -1.805.674 |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler               |             |               |         |            |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler       |             |               |         |            |  |
| Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler       |             |               |         |            |  |
| Hatalara İlişkin Düzeltmeler                                                |             |               |         |            |  |
| Diğer Düzeltmeler                                                           |             |               |         |            |  |
| Düzeltmelerden Sonraki Tutar                                                |             |               |         |            |  |
| Transferler                                                                 |             |               |         |            |  |
| Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)                                               |             |               |         | -502.557   |  |
| Dönem Kan (Zararı)                                                          |             |               |         |            |  |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)                                                |             |               |         |            |  |
| Sermaye Arttırımı                                                           |             |               |         |            |  |
| Sermaye Azaltımı                                                            |             |               |         |            |  |
| Sermaye Avansı                                                              |             |               |         |            |  |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                             |             |               |         |            |  |
| Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi |             |               |         |            |  |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|---------------|---------|------------|--|--|-------------|-------------|-------------|---------------|--|---------------|--|
| Carli Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 | Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları                                                                                                                                                                                                                                                  |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                              |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                          |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması                                                                                                                                                                                                                                      |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                                  |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                             |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları                                                                                                                                                                                                                                                   |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                  |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                        |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                                      |  |             |               |         |            |  |  |             |             |             |               |  |               |  |
|                                        | Dönem Sonu Bakiyeler                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 263.340.000 | 1.519.265.636 | 815.448 | -2.308.231 |  |  | 823.516.682 | 359.662.624 | 646.625.261 | 3.610.917.420 |  | 3.610.917.420 |  |