



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2023 YILI 4.DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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 konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması</b>	
<p>Not 2'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir.</p> <p>TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29'un etkisi, satışların maliyetindeki ve nakit akış tablosundaki ilgili kalemlerde yer alan temel işlemlerin dalgalanma düzeyine ve enflasyon oranına bağlı olarak ortalama bazda yeniden düzenlenmesi gibi bir dizi önemli tahmine bağlıdır. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in güncel süreçleri ve muhasebe politikaları (ve farklı fonksiyonel para birimindeki konsolide edilen şirketlerin muhasebeleştirilmesi) anlaşılmıştır,</p> <p>Şirket'in TMS 29 finansal raporlama uygulamasına ilişkin kontrollerinin etkinliğini test edilmiştir,</p> <p>Yönetimin yaptığı parasal ve parasal olmayan kalem ayrımının TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir,</p> <p>Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle test edilmiştir,</p> <p>Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirilerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir,</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir,</p> <p>Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.</p>

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
------------------------	--------------------------------------

**Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 8)**

Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %84'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 67.902.203.000 TL'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.

Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını

Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır

Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,

Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,

Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir

Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,

Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,

Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,

Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetiminin uygunluğu değerlendirilmiştir,

Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,

Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	
---	--

#### 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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

#### 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. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi 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.

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

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların açıklamaları 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 hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 Yüklümlükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mayıs 2024

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.121.324	1.517.089
Finansal Yatırımlar	11	1.226.120	0
Ticari Alacaklar		1.399.270	825.385
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,23	699.827	52.457
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	699.443	772.928
Diğer Alacaklar		15.741	16.468
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.741	16.468
Stoklar	9	2.803.124	3.466.022
Peşin Ödenmiş Giderler	6	311.258	165.724
Diğer Dönen Varlıklar	10	27.693	28.269
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.904.530</b>	<b>6.018.957</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>7.904.530</b>	<b>6.018.957</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	11	195.914	0
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		798	798
Ticari Alacaklar		49.928	119.282
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	49.928	119.282
Diğer Alacaklar		1.183	1.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.183	1.946
Stoklar	9	2.338.583	1.681.718
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	2.129.768	1.625.594
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	67.902.293	58.897.146
Maddi Duran Varlıklar		47.965	68.550
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.042	2.240
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.042	2.240
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.027	4.069
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>72.671.501</b>	<b>62.401.343</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>80.576.031</b>	<b>68.420.300</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	415.563	1.133.377
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.245.137	1.844.799
Ticari Borçlar		329.708	189.767
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,23	40.709	56.670
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	288.999	133.097
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.313	5.910
Diğer Borçlar	12	45.174	60.296
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		45.174	60.296
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	199.470	290.108
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	46.674	49.090
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	46.674	49.090
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	64.247	57.142
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.351.286</b>	<b>3.630.489</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.351.286</b>	<b>3.630.489</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.983.764	4.279.553
Ticari Borçlar		26.532	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,23	26.532	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	3.955.008	1.266.357
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	4.770	10.176
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	4.770	10.176
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.970.074</b>	<b>5.556.086</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>8.321.360</b>	<b>9.186.575</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		72.254.671	59.233.725
Ödenmiş Sermaye	16	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		6.920.445	6.920.445
Geri Alınmış Paylar (-)		-32.971	-33.215
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		255.051	255.051
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		599.347	537.578
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		50.192.517	33.670.828
Net Dönem Karı veya Zararı		13.320.282	16.883.038
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>72.254.671</b>	<b>59.233.725</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>80.576.031</b>	<b>68.420.300</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	4.857.960	5.177.132
Satışların Maliyeti	17	-1.173.213	-1.510.113
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.684.747	3.667.019
BRÜT KAR (ZARAR)		3.684.747	3.667.019
Genel Yönetim Giderleri	18	-253.795	-260.300
Pazarlama Giderleri	18	-90.477	-170.135
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	8.498.703	10.448.963
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-12.282	-40.298
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		11.826.896	13.645.249
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	629.757	347.658
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		12.456.653	13.992.907
Finansman Gelirleri	21	673.104	176.390
Finansman Giderleri	21	-1.075.075	-2.077.553
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.265.600	4.791.294
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		13.320.282	16.883.038
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		13.320.282	16.883.038
DÖNEM KARI (ZARARI)		13.320.282	16.883.038
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		13.320.282	16.883.038
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	22	13,32000000	16,88000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>13.320.282</b>	<b>16.883.038</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		13.320.282	16.883.038

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Dönem Karı (Zararı)		13.320.282	16.883.038
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-9.663.167</b>	<b>-13.169.157</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		22.547	23.847
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		20.326	19.239
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	474.268	924.857
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		309.237	903.368
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-8.360.348	-10.007.452
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	-8.360.348	-10.290.758
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	283.306
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-629.757	-347.658
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-70.373	-139.424
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-70.373	-139.424
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-1.429.067	-4.545.934
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-563.341</b>	<b>192.351</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-1.818.188	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.120.353	-819.185
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.348	-18.547
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-504.882	-244.828
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-233.954	-92.232
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		308.229	58.203
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		10.970	-27.248
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		2.772.211	1.313.118
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		29.974	23.070
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>3.093.774</b>	<b>3.906.232</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	0	-466
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>150.928</b>	<b>266.938</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-465	-1.048
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		258.413	258.664
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-232.603	-94.857
Alınan Temettüleri	13	125.583	104.179
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-2.055.090</b>	<b>-3.063.804</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	2.122.828	3.792.814
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-3.684.904	-6.047.672
Ödenen Temettüleri		-299.580	0
Ödenen Faiz		-794.241	-985.336
Alınan Faiz		600.807	176.390
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>1.189.612</b>	<b>1.108.900</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-591.563	-254.472
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>4</b>	<b>598.049</b>	<b>854.428</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>1.504.850</b>	<b>650.422</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>2.102.899</b>	<b>1.504.850</b>

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Gerçek Alınım Paylar	Pay İhraç Primleri / İkiztölen	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karları Ayrılan Kıstlanmış Tedekkler	Birikmiş Karlar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Risken Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Kar Zararı	
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>													
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>													
<b>Dönem Başı Bakımler</b>	1.000.000	6.920.445	-33.215	255.051					537.578	18.119.279	15.551.549	42.350.687	42.350.687
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									15.551.549	-15.551.549	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											16.883.038	16.883.038	16.883.038
Dönem Kan (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
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 Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazı 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 Sahiplerine Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Operasyonların Zaman Değerindeki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
<b>Dönem Sonu Bakımler</b>	1.000.000	6.920.445	-33.215	255.051					537.578	33.670.828	16.883.038	59.233.725	59.233.725
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>													
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>													
<b>Dönem Başı Bakımler</b>	1.000.000	6.920.445	-33.215	255.051					537.578	33.670.828	16.883.038	59.233.725	59.233.725
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									-61.769	16.821.269	-16.883.038		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											13.320.282	13.320.282	13.320.282
Dönem Kan (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları				244						-299.500	-299.336		-299.336

