



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2024\_04 Finansal Rapor\_Konsolide Olmayan

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DENEYİM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") 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 ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir;

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri</b>	
<p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.619.125.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 16 No'lu dipnotta yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme şirketinin değerlendirme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</li><li>-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</li><li>- Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir.</li><li>- Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.</li></ul>

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
<b>TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması</b>	
<p>Şirket 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p>

TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.

-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,

-Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi,

-Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,

-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi,

-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,

-TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.  
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

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

1) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Member of Nexia International

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi,YMM

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri		755.014.022	2.753.077.236
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar		6.027.873	28.588.089
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.027.873	28.588.089
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		646.804	1.041.240
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		646.804	1.041.240
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Stoklar		1.885.783.421	2.011.949.922
Peşin Ödenmiş Giderler		135.941.841	8.367.064
Diğer Dönen Varlıklar		25.647.777	46.067.947
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		25.647.777	46.067.947
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.809.061.738</b>	<b>4.849.091.498</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.809.061.738</b>	<b>4.849.091.498</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar		1.439.909.381	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Diğer Finansal Yatırımlar		1.439.909.381	0
Ticari Alacaklar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		1.619.125.000	1.768.725.555
Maddi Duran Varlıklar		24.962.278	27.288.197
Diğer Maddi Duran Varlıklar		24.962.278	27.288.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		181.487	131.269
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		181.487	131.269
Peşin Ödenmiş Giderler		52.223.999	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>3.136.402.145</b>	<b>1.796.145.021</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.945.463.883</b>	<b>6.645.236.519</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	90.118
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	90.118
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	90.118
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		252.699	3.348.838
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		252.699	3.348.838
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		549.469	755.726
Diğer Borçlar		11.522.129	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		11.522.129	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0

Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.999.000	29.835.231
Kısa Vadeli Karşılıklar		100.699	113.874
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		100.699	113.874
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		638.135	3.341.809
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>17.062.131</b>	<b>37.485.596</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>17.062.131</b>	<b>37.485.596</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		720.284	524.034
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		720.284	524.034
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		264.177.177	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>264.897.461</b>	<b>524.034</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>281.959.592</b>	<b>38.009.630</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.663.504.291	6.607.226.889
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.012.884.403	1.012.884.403
Geri Alınmış Paylar (-)		-619.929.077	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.507.725.868	2.507.725.868
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-526.077	-471.632
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-526.077	-471.632
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-526.077	-471.632
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		681.751.427	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.111.636.823	2.240.065.881
Net Dönem Karı veya Zararı		-323.739.076	553.322.369
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.663.504.291</b>	<b>6.607.226.889</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.945.463.883</b>	<b>6.645.236.519</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Kar veya Zarar Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat		577.518.611	708.013.383
Satışların Maliyeti		-189.517.633	-214.010.777
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>388.000.978</b>	<b>494.002.606</b>
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
<b>FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>388.000.978</b>	<b>494.002.606</b>
Genel Yönetim Giderleri		-20.687.247	-20.205.113
Pazarlama Giderleri		-18.191.164	-21.192.534
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		72.408	2.019.953
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>349.194.975</b>	<b>454.624.912</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		217.565.770	456.048.939
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-114.504.694	-151.876.731
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>452.256.051</b>	<b>758.797.120</b>
Finansman Gelirleri		159.591.554	306.980.328
Finansman Giderleri		-1.384.102	-59.293.993
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-670.025.402	-453.161.086
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-59.561.899</b>	<b>553.322.369</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-264.177.177	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-264.177.177	
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-323.739.076</b>	<b>553.322.369</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-323.739.076</b>	<b>553.322.369</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-323.739.076	553.322.369
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			

## Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-323.739.076	553.322.369
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-54.445</b>	<b>-242.407</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-54.445	-242.407
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-54.445</b>	<b>-242.407</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-323.793.521</b>	<b>553.079.962</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-323.793.521	553.079.962

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.663.085.128</b>	<b>-216.258.699</b>
Dönem Karı (Zararı)		-323.739.076	553.322.369
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-323.739.076	553.322.369
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>130.313.148</b>	<b>-460.152.976</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.431.035	1.582.691
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		379.153	259.741
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		379.153	259.741
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-214.980.775	-125.018.706
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-215.095.275	-128.694.568
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		989.545	618.094
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-986.021	874.591
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		110.976	2.183.177
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		79.089.880	-335.698.762
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		79.089.880	-335.698.762
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		264.177.177	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-1.077.759
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-1.077.759
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-783.322	-200.181
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-1.469.622.828</b>	<b>-308.928.035</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-1.439.909.381	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		23.546.237	-7.266.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		23.546.237	-7.266.246
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		394.436	238.350
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		394.436	238.350
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		126.166.501	-352.622.789
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-179.798.776	84.034.607
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.207.115	-82.853.728
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.207.115	-82.853.728
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-206.256	659.158
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.522.129	-636.617
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.522.129	
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-636.617
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-25.836.231	-8.440.167
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		17.705.628	57.959.397
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		20.420.170	54.988.283
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-2.714.542	2.971.114
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-1.663.048.756</b>	<b>-215.758.642</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-36.372	-500.057
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>129.244.944</b>	<b>-4.159.015</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.114.460
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-155.334	-31.294.515
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		70.510.675	20.021.040
Alınan Faiz		58.889.603	

<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-464.223.030</b>	<b>2.749.606.806</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	2.624.725.664
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.624.725.664
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-619.929.077	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-619.929.077	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		18.925.320	0
Kredilerden Nakit Girişleri		18.925.320	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.345.282	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.345.282	
Ödenen Faiz		-989.545	-618.094
Alınan Faiz		156.205.672	128.694.568
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-90.118	-3.195.332
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.998.063.214	2.529.189.092
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.998.063.214	2.529.189.092
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>2.753.077.236</b>	<b>223.888.144</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>755.014.022</b>	<b>2.753.077.236</b>



