



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Peker GYO 2024\_Q4 Solo Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### Genel Kurulu'na:

#### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

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

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

#### 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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

#### Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 14 Mayıs 2024 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

#### 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

### Enflasyon muhasebesinin uygulanması

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

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

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

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

## Konunun denetimde nasıl ele alındığı

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.

## Kilit Denetim Konuları (devamı)

### Kilit Denetim Konusu

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi

2 Dipnot 2 ve 12'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 161.785.038 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 12 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

## Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 12'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.

Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

### **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.

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

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

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

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır.

Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)**

Finansal tabloların açıklamaları 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 hususlar ile 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.

### **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK' nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK' nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Muhammet YAŞARBAŞ'tır.

**VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**A Member of MGI Worldwide**

**Muhammet YAŞARBAŞ**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 12 Şubat 2025**

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                               | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2024 | Önceki Dönem<br>31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)                                              |                  |                          |                            |
| Varlıklar                                                                     |                  |                          |                            |
| DÖNEN VARLIKLAR                                                               |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                     | 4                | 10.036.773               | 3.050.811                  |
| Finansal Yatırımlar                                                           | 11               | 3.263.991                | 87.422.505                 |
| Ticari Alacaklar                                                              |                  | 469.049.303              | 1.209.121.133              |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                         | 6-18             | 165.343.050              | 211.634.792                |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                 | 6                | 303.706.253              | 997.486.341                |
| Diğer Alacaklar                                                               |                  | 87.322                   | 99.800                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                  | 7                | 87.322                   | 99.800                     |
| Stoklar                                                                       | 8                | 388.613.949              | 426.700.744                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                        |                  | 631.340.093              | 393.682.125                |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                                     | 9-18             | 408.886.122              | 392.592.821                |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                             | 9                | 222.453.971              | 1.089.304                  |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                        |                  | 208.363                  | 46.053                     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                         | 10               | 17.001.002               | 17.725.206                 |
| ARA TOPLAM                                                                    |                  | 1.519.600.796            | 2.137.848.377              |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR                                                        |                  | 1.519.600.796            | 2.137.848.377              |
| DURAN VARLIKLAR                                                               |                  |                          |                            |
| Finansal Yatırımlar                                                           | 11               | 3.683.760.008            | 3.013.545.237              |
| Diğer Alacaklar                                                               |                  | 1.870.625.528            | 1.717.811.948              |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                          | 7-18             | 1.870.624.999            | 1.717.811.184              |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                  | 7                | 529                      | 764                        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                 | 12               | 161.785.038              | 185.079.806                |
| Maddi Duran Varlıklar                                                         | 13               | 52.171.951               | 53.503.616                 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR                                                        |                  | 5.768.342.525            | 4.969.940.607              |
| TOPLAM VARLIKLAR                                                              |                  | 7.287.943.321            | 7.107.788.984              |
| KAYNAKLAR                                                                     |                  |                          |                            |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                     |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                      |                  | 669.894.092              | 134.592.677                |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar                         |                  | 669.894.092              | 134.592.677                |
| Banka Kredileri                                                               | 5                | 669.894.092              | 134.592.677                |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                              |                  | 113.927.095              | 53.274.215                 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları |                  | 113.927.095              | 53.274.215                 |
| Banka Kredileri                                                               | 5                | 86.332.149               | 7.540.982                  |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                | 5                | 27.594.946               | 45.733.233                 |
| Ticari Borçlar                                                                |                  | 24.148.972               | 28.225.396                 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                             | 6-18             | 3.662.863                | 173.494                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                     | 6                | 20.486.109               | 28.051.902                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                              |                  | 1.479.817                | 904.881                    |
| Diğer Borçlar                                                                 |                  | 228.402.899              | 1.210.518.891              |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                              | 7-18             | 227.301.377              | 1.166.074.144              |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                      | 7                | 1.101.522                | 44.444.747                 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                  | 9                | 264.358.807              | 324.853                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                               | 10               | 6.549.880                | 12.878.527                 |
| ARA TOPLAM                                                                    |                  | 1.308.761.562            | 1.440.719.440              |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                              |                  | 1.308.761.562            | 1.440.719.440              |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                     |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                      |                  | 21.875.984               | 25.799.969                 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                         |                  | 21.875.984               | 25.799.969                 |
| Banka Kredileri                                                               | 5                | 21.875.984               | 3.357.856                  |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                | 5                |                          | 22.442.113                 |
| Diğer Borçlar                                                                 |                  | 927.316.769              |                            |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                              | 7-18             | 927.316.769              |                            |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                       |                  | 895.931                  | 715.948                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                |                  | 895.931                  | 715.948                    |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                  | 17               | 3.332.805                |                            |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                              |                  | 953.421.489              | 26.515.917                 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                          |                  | 2.262.183.051            | 1.467.235.357              |

| ÖZKAYNAKLAR                                                                               |    |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                             |    | 5.025.760.270 | 5.640.553.627 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 15 | 2.500.000.000 | 669.833.747   |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 15 | 1.543.682.315 | 2.877.613.563 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                      |    | 22.742        | 22.742        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |    | -797.305      | -767.511      |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                         |    | -797.305      | -767.511      |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                           |    | -797.305      | -767.511      |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 15 | 267.409.110   | 166.395.165   |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                      |    | 1.273.292.219 | 1.227.045.673 |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                |    | -557.848.811  | 700.410.248   |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR                                                                        |    | 5.025.760.270 | 5.640.553.627 |
| TOPLAM KAYNAKLAR                                                                          |    | 7.287.943.321 | 7.107.788.984 |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                                                      | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 | Önceki Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>                                |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                          |                  |                                       |                                         |
| Hasılat                                                                              | 19               | 18.675.993                            | 1.165.209.738                           |
| Satışların Maliyeti                                                                  | 19               | -25.488.603                           | -1.320.997.097                          |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                                               |                  | -6.812.610                            | -155.787.359                            |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                                     |                  | -6.812.610                            | -155.787.359                            |
| Genel Yönetim Giderleri                                                              | 20               | -95.553.562                           | -94.100.679                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                   | 21               | 468.092.552                           | 829.135.237                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                                   | 21               | -321.813.708                          | -187.733.358                            |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                                          |                  | 43.912.672                            | 391.513.841                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                    | 22               | 62.284.188                            | 756.068.580                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                                                    | 22               | -39.509.057                           | -328.871                                |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)                              |                  | 66.687.803                            | 1.147.253.550                           |
| Finansman Gelirleri                                                                  | 23               | 46.161.061                            | 16.655.016                              |
| Finansman Giderleri                                                                  | 23               | -326.528.357                          | -41.999.465                             |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                                          | 27               | -340.494.811                          | -421.498.853                            |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)                                    |                  | -554.174.304                          | 700.410.248                             |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                                         |                  | -3.674.507                            |                                         |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                     | 17               | -3.674.507                            |                                         |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                                           |                  | -557.848.811                          | 700.410.248                             |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                                                  |                  | -557.848.811                          | 700.410.248                             |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                                            |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | -557.848.811                          | 700.410.248                             |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                                     |                  |                                       |                                         |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                       |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                    |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                     |                  | -29.794                               | 84.612                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları ( Kayıpları)                     |                  | -371.496                              | 84.612                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |                  | 341.702                               |                                         |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi        | 17               | 341.702                               |                                         |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                   |                  | 0                                     |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                  |                  | <b>-29.794</b>                        | <b>84.612</b>                           |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                 |                  | <b>-557.878.605</b>                   | <b>700.494.860</b>                      |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                              |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | -557.878.605                          | 700.494.860                             |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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

|                                                                                                                      |    | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 | Önceki Dönem<br>01.01.2023 - 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                                           |    |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                       |    |                  | <b>-499.645.491</b>                   | <b>-1.042.139.131</b>                   |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                                  |    |                  | -557.848.811                          | 700.410.248                             |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                                     |    |                  | <b>484.133.887</b>                    | <b>-113.185.988</b>                     |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                     | 20 |                  | 17.457.177                            | 12.216.908                              |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                                      |    |                  | 18.776.357                            | -3.349.588                              |
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                                          |    |                  |                                       | -2.008.565                              |
| Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                                                 | 21 |                  | 18.776.357                            | -1.341.023                              |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                                   |    |                  | 340.666                               | -2.131.501                              |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                   |    |                  | 340.666                               | -2.131.501                              |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                 |    |                  | 250.181.088                           | 25.655.046                              |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                                | 23 |                  | -46.161.061                           | -14.352.205                             |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                                | 23 |                  | 296.342.149                           | 40.007.251                              |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                                   |    |                  | -187.833.059                          | -584.052.450                            |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                                    |    |                  | 34.797.589                            | -16.706.801                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                    | 12 |                  | 23.294.768                            | -16.631.843                             |
| Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                               | 11 |                  | 11.502.821                            | -74.958                                 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                         | 17 |                  | 3.674.507                             |                                         |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler                      | 22 |                  | 1.059.661                             |                                         |
| Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler |    |                  | -35.265.086                           | -129.627                                |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                                           |    |                  | 380.944.987                           | 455.312.025                             |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                   |    |                  | <b>-425.507.703</b>                   | <b>-1.629.363.391</b>                   |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                                           |    |                  | 532.110.809                           | -1.146.324.826                          |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                       |    |                  | -547.534.640                          | -1.543.752.144                          |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                              |    |                  | 19.310.438                            | 28.950.505                              |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                            |    |                  | -16.293.301                           | -87.697.293                             |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                             |    |                  | 4.691.481                             | -10.550.266                             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                                  |    |                  | 574.936                               | -187.878                                |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                       |    |                  | -416.233.368                          | 1.131.291.750                           |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                         |    |                  | -2.134.058                            | -1.093.239                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                                              |    |                  | 561.894                               | -14.173.922                             |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)                                                          |    |                  | -2.695.952                            | 13.080.683                              |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                     |    |                  | <b>-499.222.627</b>                   | <b>-1.042.139.131</b>                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                                       |    |                  | -422.864                              |                                         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |    |                  | <b>106.255.443</b>                    | <b>734.863.465</b>                      |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri                           |    |                  | 1.128.183                             | 384.962.012                             |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları                             |    |                  | -11.587.655                           | -747.068.299                            |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                      |    |                  | 16.652.165                            |                                         |
| Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                       | 13 |                  | 16.652.165                            |                                         |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                       |    |                  | -33.837.338                           | -17.167.110                             |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                             | 13 |                  | -33.837.338                           | -17.167.110                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                    | 12 |                  |                                       | 1.289.174.457                           |
| Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları                                                      | 11 |                  | -2.090.648.760                        | -115.781.905                            |

|                                                                                                           |    |                    |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|---------------------|
| Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri                                           | 11 | 2.181.879.561      | 16.446.621          |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                         |    | 42.669.287         | -75.702.311         |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                          |    | <b>401.414.587</b> | <b>165.057.346</b>  |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                  | 5  | 1.257.952.162      | 296.931.577         |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                  | 5  | -605.225.356       | -111.973.289        |
| Ödenen Faiz                                                                                               |    | -197.671.267       | -34.253.148         |
| Alınan Faiz                                                                                               |    | 3.273.800          | 14.352.206          |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                         |    | -56.914.752        |                     |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |    | <b>8.024.539</b>   | <b>-142.218.320</b> |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi                               |    | -1.908.349         | -35.791.119         |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                                                  |    | <b>6.116.190</b>   | <b>-178.009.439</b> |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               |    | <b>3.050.811</b>   | <b>91.039.017</b>   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ</b>                                               |    | <b>869.772</b>     | <b>90.021.233</b>   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               |    | <b>10.036.773</b>  | <b>3.050.811</b>    |

[illegible]

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|--------|--|----------|--|--|-------------|---------------|--------------|---------------|--|---------------|
| Carı Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 | Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları                                                                                                                                                                                                                                          |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                                |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                      |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                        |  |               |               |        |  |          |  |  | -56.914.752 |               | -56.914.752  |               |  | -56.914.752   |
|                                       | 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                        |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                              |  |               |               |        |  |          |  |  |             |               |              |               |  |               |
|                                       | Dönem Sonu Bakiyeler                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 2.500.000.000 | 1.543.682.315 | 22.742 |  | -797.305 |  |  | 267.409.110 | 1.273.292.219 | -557.848.811 | 5.025.760.270 |  | 5.025.760.270 |