



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

# **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **Finansal Rapor**

### **Konsolide Olmayan**

### **2024 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31.12.2024 Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 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 2024 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>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 14.788.768.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 450.369.204 TL değer artışı dönem içinde " esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <p>Şirket'in olduğu değerleme çalışmasını yapan bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetkinliğinin, kabiliyetinin ve tarafsızlığının BDS 500 uyarınca değerlendirilmesi,</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamının değerlemeye tabi tutulup tutulmadığı, muhasebe kayıtları ile değerleme raporları karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</p> <p>Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</p> <p>Ayrıca, SPK gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafımızca denetime destek amaçlı 'Denetçi Uzmanı' olarak atanmıştır. Denetçi uzmanı desteğiyle aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Raporlarda yer alan taşınmazlara ilişkin lokasyon, malik ve metrekare bilgilerinin tapu kayıtları ile karşılaştırılması,</p> <p>Taşınmazların niteliğinin değerlendirilmesi,</p> <p>Değerlemede kullanılan emsal karşılaştırma yönteminin ilgili taşınmazlar için uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> |

3.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının %99'unu oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir . | <p>Emsal karşılaştırma yönteminde değerleri hesaplamaya konu edilen taşınmazların Şirket'in taşınmazlarıyla benzer niteliklerde olup olmadığını değerlendirmesi,</p> <p>İndirgenmiş nakit akım modelinde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık gibi önemli varsayımların uygunluğu geçmiş yıl verileri ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan iskonto ve kapitalizasyon oranı gibi önemli varsayımların uygunluğu ilgili sektörlerde kullanılan oranlar ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>Kullanılan varsayımların piyasa şartlarına duyarlılığına ilişkin yönetim analizlerinin kontrol edilmesi,</p> <p>Temel çerçevelere uygun olarak raporların hazırlanıp hazırlanmadığının kontrol edilmesi.</p> <p>Değerleme raporlarındaki gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile karşılaştırılması, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlılığı ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığının değerlendirilmesi.</p> |

## Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 6 Mart 2024 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

### 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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 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 Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 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 26 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Ali Yörük, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 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                                                                                          | 3    |                  | 28.557.958               | 54.095.987                 |
| Ticari Alacaklar                                                                                                   |      |                  | 30.879.172               | 114.215.020                |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                                                              | 5,24 |                  | 8.403.278                | 95.063.502                 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                                                      | 5    |                  | 22.475.894               | 19.151.518                 |
| Diğer Alacaklar                                                                                                    | 6    |                  | 28.777                   | 117.651                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                                                       |      |                  | 28.777                   | 117.651                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                                             | 7    |                  | 2.789.890                | 2.927.194                  |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                                             | 8    |                  | 1.248.402                | 844.295                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                                              | 13   |                  | 4.528.037                | 1.709.198                  |
| ARA TOPLAM                                                                                                         |      |                  | 68.032.236               | 173.909.345                |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR                                                                                             |      |                  | 68.032.236               | 173.909.345                |
| DURAN VARLIKLAR                                                                                                    |      |                  |                          |                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                                      | 9    |                  | 14.788.768.000           | 14.258.645.335             |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                                              | 10   |                  | 7.473.239                | 10.689.388                 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                                                      | 10   |                  | 1.049.680                | 1.261.876                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                                             | 7    |                  | 24.976.058               | 11.193.767                 |
| Diğer Duran Varlıklar                                                                                              | 13   |                  | 343.221                  | 431.899                    |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR                                                                                             |      |                  | 14.822.610.198           | 14.282.222.265             |
| TOPLAM VARLIKLAR                                                                                                   |      |                  | 14.890.642.434           | 14.456.131.610             |
| KAYNAKLAR                                                                                                          |      |                  |                          |                            |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                          |      |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                                                   | 4    |                  | 471.749.782              | 559.267.903                |
| Ticari Borçlar                                                                                                     |      |                  | 134.014.487              | 219.719.536                |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 5,24 |                  | 77.662.285               | 196.129.305                |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          | 5    |                  | 56.352.202               | 23.590.231                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                   |      |                  | 573.791                  | 940.473                    |
| Diğer Borçlar                                                                                                      | 6    |                  | 644.213                  | 708.988                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           |      |                  | 644.213                  | 708.988                    |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                              |      |                  | 1.657.848                | 1.381.568                  |
| İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)         |      |                  |                          |                            |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 7    |                  | 1.657.848                | 1.381.568                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                            | 12   |                  | 3.792.480                | 2.676.677                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                                                     | 12   |                  | 3.792.480                | 2.676.677                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                    | 13   |                  | 3.069.540                | 10.331.310                 |
| ARA TOPLAM                                                                                                         |      |                  | 615.502.141              | 795.026.455                |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                   |      |                  | 615.502.141              | 795.026.455                |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                          |      |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                                           | 4    |                  | 2.661.787.253            | 3.671.857.817              |
| Diğer Borçlar                                                                                                      | 6    |                  | 4.221.167                | 5.473.643                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                                           |      |                  | 4.221.167                | 5.473.643                  |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                              |      |                  | 1.051.985                | 32.993                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 7    |                  | 1.051.985                | 32.993                     |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                            |      |                  | 2.401.329                | 3.081.189                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                                                     | 12   |                  | 2.401.329                | 3.081.189                  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                                       | 22   |                  | 895.484.216              |                            |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                   |      |                  | 3.564.945.950            | 3.680.445.642              |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                               |      |                  | 4.180.448.091            | 4.475.472.097              |
| ÖZKAYNAKLAR                                                                                                        |      |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                                                      |      |                  | 10.710.194.343           | 9.980.659.513              |

|                                                                                           |    |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 15 | 332.007.786           | 332.007.786           |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 15 | 4.038.242.399         | 4.038.242.399         |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                      | 15 | 2.911.686.565         | 2.911.686.565         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 15 | -2.753.233            | -3.192.600            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       |    | 46.329.194            | 46.329.194            |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                      |    | 2.406.505.507         | -9.713.684            |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                |    | 978.176.125           | 2.665.299.853         |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |    | <b>10.710.194.343</b> | <b>9.980.659.513</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   |    | <b>14.890.642.434</b> | <b>14.456.131.610</b> |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                                                      | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2024 - 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                                                                              | 16               | 801.570.945                           | 791.931.515                             |
| Satışların Maliyeti                                                                  | 16               | -141.068.443                          | -122.939.097                            |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                                               |                  | 660.502.502                           | 668.992.418                             |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                                     |                  | 660.502.502                           | 668.992.418                             |
| Genel Yönetim Giderleri                                                              | 17               | -74.294.745                           | -81.333.064                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                   | 19               | 514.811.541                           | 2.269.850.742                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                                   | 19               | -92.107.243                           | -56.755.363                             |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                                          |                  | 1.008.912.055                         | 2.800.754.733                           |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)                              |                  | 1.008.912.055                         | 2.800.754.733                           |
| Finansman Gelirleri                                                                  | 20               | 11.646.618                            | 6.994.713                               |
| Finansman Giderleri                                                                  | 21               | -778.307.812                          | -2.405.076.424                          |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                                          | 18               | 1.382.140.517                         | 2.262.626.831                           |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)                                    |                  | 1.624.391.378                         | 2.665.299.853                           |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                                         |                  | -646.215.253                          | 0                                       |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                                                          | 22               | 0                                     | 0                                       |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                     | 22               | -646.215.253                          | 0                                       |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                                           |                  | 978.176.125                           | 2.665.299.853                           |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                                                  |                  | 978.176.125                           | 2.665.299.853                           |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                                            |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | 978.176.125                           | 2.665.299.853                           |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                                     |                  |                                       |                                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                                  |                  |                                       |                                         |
| Pay Başına Kazanç/(Zarar)                                                            | 23               | 2,94600000                            | 8,02800000                              |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                       |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                    |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                     |                  | 439.367                               | -931.640                                |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 12               | 627.668                               | -931.640                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |                  | -188.301                              | 0                                       |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi        |                  | -188.301                              | 0                                       |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                   |                  | 0                                     | 0                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                  |                  | <b>439.367</b>                        | <b>-931.640</b>                         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                 |                  | <b>978.615.492</b>                    | <b>2.664.368.213</b>                    |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                              |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 0                                     | 0                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | 978.615.492                           | 2.664.368.213                           |

## 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>576.985.448</b>                    | <b>578.796.155</b>                      |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                |    |                  | 978.176.125                           | 2.665.299.853                           |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                   |    |                  | <b>-385.771.219</b>                   | <b>-2.017.104.333</b>                   |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                   | 10 |                  | 5.260.579                             | 5.280.035                               |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                 | 12 |                  | -3.460.388                            | 2.534.457                               |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                               |    |                  | 311.955.832                           | 327.362.501                             |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                              | 20 |                  | -11.646.618                           | -6.994.713                              |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                              | 21 |                  | 323.602.450                           | 334.357.214                             |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                 |    |                  | 403.746.059                           | 2.042.494.625                           |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                  |    |                  | -450.369.204                          | -2.246.142.570                          |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler                            |    |                  | -450.369.204                          | -2.246.142.570                          |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                       |    |                  | 645.811.146                           | 20.352                                  |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                         |    |                  | -1.298.715.243                        | -2.148.653.733                          |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                                |    |                  |                                       |                                         |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                 |    |                  | <b>-26.710.013</b>                    | <b>-74.852.099</b>                      |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                         |    |                  | 83.335.848                            | -62.664.485                             |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                     |    |                  | 88.874                                | 21.279                                  |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                           |    |                  | -85.705.049                           | -22.860.577                             |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                       |    |                  | -24.429.686                           | 10.651.684                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                            |    |                  | -16.779.255                           | 3.300.049                               |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış )                                       |    |                  | -7.650.431                            | 7.351.635                               |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                   |    |                  | <b>565.694.893</b>                    | <b>573.343.421</b>                      |
| Alınan Faiz                                                                                        |    |                  | 11.614.180                            | 7.023.003                               |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                     | 12 |                  | -323.625                              | -1.570.269                              |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                         |    |                  | <b>-81.585.695</b>                    | <b>-5.976.626</b>                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                    |    |                  | 178.376                               | 7.254                                   |
| Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                     |    |                  | 178.376                               | 7.254                                   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                             |    |                  | 0                                     | 0                                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                     |    |                  | -2.010.610                            | -1.647.287                              |
| Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                           |    |                  | -2.010.610                            | -1.647.287                              |
| Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                   |    |                  | 0                                     | 0                                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                   | 9  |                  | -79.753.461                           | -4.336.593                              |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                   |    |                  | <b>-504.314.046</b>                   | <b>-543.289.477</b>                     |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                           | 4  |                  | 56.875.457                            | 137.793.018                             |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                           | 4  |                  | -392.724.754                          | -288.375.975                            |
| Ödenen Faiz                                                                                        | 4  |                  | -168.464.749                          | -339.179.669                            |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                  |    |                  | 0                                     | -53.526.851                             |
| ENFLASYON ETKİSİ                                                                                   |    |                  | -16.627.884                           | -15.893.750                             |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) |    |                  | -25.542.177                           | 13.636.302                              |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi                        |    |                  | 0                                     | 0                                       |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                  |    |                  | -25.542.177                           | 13.636.302                              |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        |    |                  | <b>54.067.697</b>                     | <b>40.431.395</b>                       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                        | 3  |                  | <b>28.525.520</b>                     | <b>54.067.697</b>                       |

[illegible]

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|---------------|---------------|------------|--|--|------------|---------------|-------------|----------------|---|----------------|--|
| Carı Dönem<br>01.01.2024 - 31.12.2024 | Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                               |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                     |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                       |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                 |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması                                                                                                                                                                                                                             |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                          |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                    |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları                                                                                                                                                                                                                                          |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                  |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                        |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                             |  |             |               |               |            |  |  |            |               |             |                |   |                |  |
|                                       | Dönem Sonu Bakiyeler                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 332.007.786 | 4.038.242.399 | 2.911.686.565 | -2.753.233 |  |  | 46.329.194 | 2.406.505.507 | 978.176.125 | 10.710.194.343 | 0 | 10.710.194.343 |  |