



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2024 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2024 - 31.12.2024 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotlar (Konsolide)



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket tarafından Marmaris'te yürütmekte olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi ile ilgili olarak idari ve yargısal süreçler devam etmekte olup henüz projeler hakkında kesinleşmiş bir yargı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle Şirket yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri proje kapsamındaki değeri olarak değerlendirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak bireysel finansal tabloların 2.5, 11 ve 14 dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır ; - Konsolide 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 konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 79,76'sini oluşturmakta olup toplam değeri 18.186.407.553 TL'dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma , değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup'un Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperi ile değerlendirdik. Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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 konsolide 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 meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide 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.

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

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide 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.

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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.

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 11 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2025

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		5.241.968	154.326.543
Ticari Alacaklar	6		1.434.057.767	830.357.862
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			1.324.333.853	830.152.703
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			109.723.914	205.159
Diğer Alacaklar	7		23.978	440.503.763
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			0	440.482.772
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			23.978	20.991
Stoklar	9		1.385.662.214	0
Peşin Ödenmiş Giderler	17		1.091.998.099	388.472.331
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			0	537.792
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			1.091.998.099	387.934.539
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			0	2.530.587
Diğer Dönen Varlıklar	18		456.647.729	328.552.170
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			456.647.729	328.552.170
ARA TOPLAM			4.373.631.755	2.144.743.256
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			4.373.631.755	2.144.743.256
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	7, 32		152.621	220.354
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	32		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		152.621	220.354
Stoklar	9		212.586.737	4.822.698.480
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		18.186.407.553	11.338.093.795
Maddi Duran Varlıklar	12		14.210.387	14.391.749
Kullanım Hakkı Varlıkları	10		12.751.157	3.128.608
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		1.015.903	316.187
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			18.427.124.358	16.178.849.173
TOPLAM VARLIKLAR			22.800.756.113	18.323.592.429
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5, 32		778.238.612	101.708.931
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5, 32		66.685.378	98.793.919
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar			66.685.378	98.793.919
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		711.553.234	2.915.012
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar			711.553.234	2.915.012
Ticari Borçlar	6, 32		561.162.167	383.125.497
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 32		103.655.718	35.721.566
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		457.506.449	347.403.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15		4.457.507	4.957.570
Diğer Borçlar	7, 32		0	90.760.348
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7, 32		0	90.756.038
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		0	4.310
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20		33.269.380	3.827
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20		33.269.380	3.827
Kısa Vadeli Karşılıklar	14, 15		5.374.059	8.597.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		5.159.349	6.992.519
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		214.710	1.604.496
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		68.242.890	66.661.418
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		68.242.890	66.661.418
ARA TOPLAM			1.450.744.615	655.814.606

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.450.744.615	655.814.606
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	0
Diğer Borçlar	7	121.416.428	116.102.699
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		121.416.428	116.102.699
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20,32	82.604.344	6.541.823.568
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	32	64.868.896	1.552.116.699
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	17.735.448	4.989.706.869
Uzun Vadeli Karşılıklar	7	3.340.213	2.939.975
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.340.213	2.939.975
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	4.576.088.243	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.243.838.595	6.660.866.242
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.694.583.210	7.316.680.848
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.107.026.930	11.006.596.593
Ödenmiş Sermaye	21	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	1.091.575.997	1.091.575.997
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	21	-277.259.886	-277.259.886
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-373.625	-339.736
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-373.625	-339.736
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	111.531.648	17.821.921
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.607.586.887	12.610.826.778
Net Dönem Karı veya Zararı		7.273.965.909	-2.736.028.481
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-854.027	314.988
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		16.106.172.903	11.006.911.581
TOPLAM KAYNAKLAR		22.800.756.113	18.323.592.429

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		9.855.458.957	0
Satışların Maliyeti		-6.581.871.836	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.273.587.121	0
BRÜT KAR (ZARAR)		3.273.587.121	0
Genel Yönetim Giderleri	23	-117.605.353	-86.585.096
Pazarlama Giderleri	23	-207.767.902	-154.675.669
Araştırma ve Geliştirme Giderleri		0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	45.897.702	351.163.784
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-23.740.270	-43.639.357
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	5.970.297.647	-2.788.080.174
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		8.940.668.945	-2.721.816.512
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		8.940.668.945	-2.721.816.512
Finansman Gelirleri	28	38.871.951	243.020.592
Finansman Giderleri	29	-237.002.047	-4.488.895
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	36	951.706.204	-252.833.660
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		9.694.245.053	-2.736.118.475
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-2.421.465.581	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-2.421.465.581	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		7.272.779.472	-2.736.118.475
DÖNEM KARI (ZARARI)		7.272.779.472	-2.736.118.475
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.186.437	-89.994
Ana Ortaklık Payları		7.273.965.909	-2.736.028.481
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-33.889	659.996
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-33.889	659.996
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-33.889	659.996
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.272.745.583	-2.735.458.479
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.186.437	-89.994
Ana Ortaklık Payları		7.273.932.020	-2.735.368.485

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-159.655.520	989.350.355
Dönem Karı (Zararı)		7.272.779.472	-2.736.118.475
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		7.272.779.472	-2.736.118.475
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-3.332.359.183	3.057.468.152
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13, 14	13.130.753	7.686.708
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.822.718	6.301.976
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	-1.432.932	5.991.980
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	14	-1.389.786	309.996
Kar Payı (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		198.130.096	1.667.676
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		198.130.096	1.667.676
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Gelirler İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Takas İşlemlerinden Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Pay Bazlı Ödemeler İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Hibe Krediler İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-5.970.297.647	2.788.080.174
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.970.297.647	2.788.080.174
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.421.465.581	0
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		0	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi İle Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		8.034.752	253.731.618
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-4.100.075.809	668.252.291
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-603.699.905	-830.357.862
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-603.699.905	-830.357.862
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	3.224.449.529	-2.295.171.317
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	-703.525.768	853.093.635
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	178.036.670	275.904.413
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		178.036.670	275.904.413
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	20	-6.425.953.671	3.175.826.853
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		230.617.336	-511.043.431
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		230.617.336	-511.043.431
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-159.655.520	989.601.968

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	0	-251.613
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-880.781.515	-1.210.962.265
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-2.765.404	-1.102.917
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.765.404	-1.102.917
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-878.016.111	-1.209.859.348
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		938.788.952	-3.228.257
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.157.762.438	-1.560.581
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-20.843.390	0
Ödenen Faiz		-198.130.096	-1.667.676
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-101.648.083	-224.840.167
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-47.436.492	-245.826.489
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-149.084.575	-470.666.656
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		154.326.543	624.993.199
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		0	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.241.968	154.326.543

[illegible]

[illegible]