

RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

FY23 Finansal Tablo Açıklaması

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide 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 denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide 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 Konsolide 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

3. Dikkat Çekilen Husus

Konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesiyle ilgili düzeltmelerin yer aldığı Not 2.2'ye dikkatinizi çekeriz. Grup'un 1 Ocak -31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 hesap dönemlerine ait önceki konsolide finansal tablolarına ait denetim görüşü tarafımızca 13 Şubat 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Not 2.2'te yer alan düzeltmeler sebebiyle denetim görüşümüzü yeniden sunuyoruz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4. 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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Dipnot 2.3'te belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.	- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %81 oluşturmakta olup toplam değeri 67,6 milyar TL'dir.	- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.	- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.	- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,
Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı,	

<p>İskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>- Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p>
---	--

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

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.

6. 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 şüpheciliğimizi 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 esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar 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, 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 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.

7. Diğer Husus

Denetim raporu 20 Mart 2024 tarihinde imzalanmıştır. Şuan yayınlanan şablonda imzalı denetim raporundan farklı bir bilgi paylaşılmamakta olup, yalnızca Finansal Bilgiler sekmesinin doldurulması amacı ile paylaşılmaktadır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Mart 2024

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Vartıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	34	1.597.606	1.788.710
Finansal Yatırımlar	28	46.935	4.386.970
Ticari Alacaklar		405.106	364.491
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-6	91.845	43.781
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	313.261	320.710
Diğer Alacaklar		2.160	5.381
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5-7	322	2.186
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.838	3.195
Türev Araçlar	26	88.419	260.116
Stoklar	8	1.278	0
Peşin Ödenmiş Giderler	9	370.084	118.526
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	15.178	1.714
Diğer Dönen Varlıklar	15	49.313	294.902
ARA TOPLAM		2.576.079	7.220.810
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	29	0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.576.079	7.220.810
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		0	0
Diğer Alacaklar		2.236	5.622
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.236	5.622
Stoklar	8	1.255.432	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	11.150.838	8.931.776
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	67.646.780	59.764.429
Maddi Duran Varlıklar	11	82.412	104.019
Kullanım Hakkı Varlıkları		179.531	166.629
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	1.469	1.279
Peşin Ödenmiş Giderler	9	8.018	14.300
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	842.995	211.145
Diğer Duran Varlıklar	15	9.698	5.500
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		81.179.409	69.204.699
TOPLAM VARLIKLAR		83.755.488	76.425.509
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		530.691	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	27	530.691	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.580.322	16.317.242
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	27	30.121	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	27	2.550.201	16.317.242
Banka Kredileri		2.550.201	16.317.242
Ticari Borçlar		453.620	396.300
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-6	133.045	227.271
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	320.575	169.029
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	16.575	17.052
Diğer Borçlar		1.271.686	148.987
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-7	1.086.285	112.111
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	185.401	36.876
Türev Araçlar	26	135.138	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	218.719	41.168
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	90.983	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.105	15.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	15.152	7.687
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	10.953	7.817
ARA TOPLAM		5.323.839	16.936.253
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	29	0	0

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.323.839	16.936.253
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		16.077.334	10.674.504
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	27	4.043.320	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	27	12.034.014	10.674.504
Ticari Borçlar		40.462	59.127
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-6	40.462	59.127
Diğer Borçlar		1.806.339	2.939.213
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-7	1.784.196	2.914.514
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	22.143	24.699
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	5.109	2.366
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.109	2.366
Uzun Vadeli Karşılıklar		84.889	17.270
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	84.889	17.270
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	4.719.450	8.384.835
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.733.583	22.077.315
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		28.057.422	39.013.568
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.698.066	37.411.941
Ödenmiş Sermaye	16	303.717	303.717
Sermaye Düzeltme Farkları		2.936.952	2.936.952
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	5.605.159	5.605.159
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-9.128	-10.697
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.128	-10.697
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.128	-10.697
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		455.922	455.922
Yasal Yedekler	16	455.922	455.922
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		28.120.888	13.551.296
Net Dönem Karı veya Zararı		18.284.556	14.569.592
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		55.698.066	37.411.941
TOPLAM KAYNAKLAR		83.755.488	76.425.509

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	5.010.863	4.201.418
Satışların Maliyeti	17	-1.842.067	-1.581.081
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.168.796	2.620.337
BRÜT KAR (ZARAR)		3.168.796	2.620.337
Genel Yönetim Giderleri	18	-162.590	-104.117
Pazarlama Giderleri	18	-38.927	-27.003
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	10.294.328	10.970.388
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-1.122.752	-1.311.155
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		12.138.855	12.148.450
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	375	178.461
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-7.105	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	2.219.062	1.827.297
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.351.187	14.154.208
Finansman Gelirleri	21	10.691.852	2.587.101
Finansman Giderleri	21	-23.007.830	-11.839.815
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		12.072.651	13.213.133
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.107.860	18.114.627
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		4.176.696	-3.545.035
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-121.062	-30
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	4.297.758	-3.545.005
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		18.284.556	14.569.592
DÖNEM KARI (ZARARI)		18.284.556	14.569.592
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		18.284.556	14.569.592
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		18.284.556	14.569.592
DIĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.569	-8.179
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	2.092	-10.905
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	-523	2.726
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	-523	2.726
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DIĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.569	-8.179
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		18.286.125	14.561.413
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		18.286.125	14.561.413

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi 1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		23.996.770	9.927.764
Dönem Karı (Zararı)		18.284.556	14.569.592
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		18.284.556	14.569.592
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		6.709.644	-4.990.809
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	19	30.800	20.029
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	6.238	15.259
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.238	15.259
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		127.026	14.472
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		2.550.007	2.260.928
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-122.007	-49.156
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		2.672.014	2.310.084
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		9.739.983	7.083.032
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-7.709.149	-8.580.330
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10-20	-7.522.725	-7.571.319
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	-186.424	-1.009.011
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-2.219.062	-1.827.297
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	-2.219.062	-1.827.297
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	4.176.696	-3.545.035
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasında Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	-138.875
Kar (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		7.105	-292.992
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-970.391	354.460
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-310.856	-200.458
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		203.174	332.835
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	-1.256.710	2.603
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-490.128	-106.865
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		328.678	283.284
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		290.612	40.945
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		264.839	2.116
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		24.023.809	9.933.243
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	-8.244	-3.982
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-2.230	-2.790
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-16.565	1.293
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-467.172	-1.653.608
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		0	602.323
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.895	-58.347
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.895	-58.347
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			406.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-168.809	
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-566.289	-3.000.135
Alınan Faiz		122.007	49.157
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		149.814	347.154
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.754.340	-2.501.661
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.912.524	39.018
Kredilerden Nakit Girişleri		8.912.524	39.018
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-9.839.147	-531.635
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-9.839.147	-531.635
İlişkili Taraplardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		-223.063	-535.830

Türev Araçlardan Nakit Girişleri		447.893	640.155
Ödenen Faiz		-2.065.627	-2.109.367
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		13.080	-4.002
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		20.775.258	5.772.495
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-20.966.362	-8.212.159
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	34	-191.104	-2.439.664
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34	1.788.710	4.228.374
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.597.606	1.788.710

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sorum Pare Birimi 1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği Konsolide

Dönem Referansı	Özkaynaklar												
	Ara Ortaklığı AŞ Özkaynakları												
	Ödünç Sermaye	Sermaye Dönüştürme Parkuru	Pay Neşri Priviler / İstisnalar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapasiteli Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapasiteli Gelirler veya Giderler			Bölünmüş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları			Bölünmüş Kurumca Kazanç / Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları
Tasarrufların Fayda Payları Netinden Ölçülen Kazançları/Kayıpları													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Dönüşür	2023.12	2.200.000	0.000.000										
Muhasebe Politikalarında Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Muhasebe Politikalarında Zorunlu Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Muhasebe Politikalarında Geçici Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Hatırlara Bağlı Dönüşümler													
Diğer Dönüşümler													
Dönüşümlerden Sonraki Tutar													
Transferler													
Toplam Kapasiteli Gelir (Gider)													
Dönem Kar (Zararı)													
Diğer Kapasiteli Gelir (Gider)													
Sermaye Arttırımı													
Sermaye Kazanımı													
Sermaye Azalışı													
Birleşme/Bölünme/Tedviye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teyebbih veya Sıfırlanma / Ürün Birlikleştirme Etkisi													
Özkaynak Dönüşümü Kar Payı Anlaşımı													
Kar Payları													
Kar Payı İçerik Pay Sıfırlanma Kapasiteli Diğer Dönüşümler													
Payların Yeni Birleşim Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Sıfırlanma Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Etkilen Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybına Sonuçlanan Pay Dönüşümlerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sıfırlanmaları Nedeniyle Diğer Dönüşümler													
Pay Sıfırlanma Diğer Kayıplar													
Ekli 8 Madde Bükümler Kurumca Kazançları/Kayıpları (Kârdan) Çıkartılan ve Finansal Olmayan Varlıkların Yeniden Değerlendirilmesine veya Geceğiyle Diğer Bükümler Kurumca Muhafazasına Uygunlaşması Nedeniyle Tasarrufların Fayda Paylarına veya Diğer Gelirlerine Dahil Edilmesi Tutarı													
Özkaynaklar Zorunlu Değişikliklere Bağlı Dönüşümler Çıkartılan ve Finansal Olmayan Varlıkların Yeniden Değerlendirilmesine veya Geceğiyle Diğer Bükümler Kurumca Muhafazasına Uygunlaşması Nedeniyle Tasarrufların Fayda Paylarına veya Diğer Gelirlerine Dahil Edilmesi Tutarı													
Finansal Sınıflandırma Farkları Bükümler Değişiklikleri Çıkartılan ve Finansal Olmayan Varlıkların Yeniden Değerlendirilmesine veya Geceğiyle Diğer Bükümler Kurumca Muhafazasına Uygunlaşması Nedeniyle Tasarrufların Fayda Paylarına veya Diğer Gelirlerine Dahil Edilmesi Tutarı													
Yabancı Para Alın Satım Karşılıklı Değişiklikleri Çıkartılan ve Finansal Olmayan Varlıkların Yeniden Değerlendirilmesine veya Geceğiyle Diğer Bükümler Kurumca Muhafazasına Uygunlaşması Nedeniyle Tasarrufların Fayda Paylarına veya Diğer Gelirlerine Dahil Edilmesi Tutarı													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle İnce Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Dönüşür	2023.12	2.200.000	0.000.000										
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Dönüşür	2023.12	2.200.000	0.000.000										
Muhasebe Politikalarında Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Muhasebe Politikalarında Zorunlu Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Muhasebe Politikalarında Geçici Değişikliklere Bağlı Dönüşümler													
Hatırlara Bağlı Dönüşümler													
Diğer Dönüşümler													
Dönüşümlerden Sonraki Tutar													
Transferler													
Toplam Kapasiteli Gelir (Gider)													
Dönem Kar (Zararı)													
Diğer Kapasiteli Gelir (Gider)													
Sermaye Arttırımı													
Sermaye Kazanımı													
Sermaye Azalışı													
Birleşme/Bölünme/Tedviye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teyebbih veya Sıfırlanma / Ürün Birlikleştirme Etkisi													

