



RÖNESANS GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01 OCAK-31 MART 2024 FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

KURUMSAL KÜNYE	1
KURUMSAL BİLGİLER.....	2
ÜST YÖNETİM.....	3
YATIRIMLAR	4
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	5-6
FİNANSAL BİLGİLER.....	6-8
İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	8
DİĞER HUSUSLAR.....	9
FİNANSAL TABLOLAR	10-12
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	13

Kurumsal K nyeye

Ticari unvanı:	Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.�.
Kurulu� tarihi:	02/06/2006
Ticaret sicil memurluğu:	Ankara
Ticaret sicili numarası:	222720
Vergi dairesi:	Ankara Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi numarası:	7350574699
Merkez adres ve iletişim:	�ankaya Mah. Atatürk Bulvarı, No:144-146, �ankaya /Ankara
�ube adres ve iletişim:	Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. A Blok No: 69A İç Kapı No: 73 Maltepe / İstanbul
Kurumsal internet sitesi:	www.rgy.com.tr
E-posta:	info@rgy.com.tr
Çıkarılmış sermaye	331.000.000 TL
İşlem gördüğü borsa:	Borsa İstanbul
Borsaya kote olma tarihi:	26.04.2024
İşlem sembolü:	RGYAS

Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (RGY), Rönesans Grubu'nun ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket, Grup'un 30 yılı aşkın inşaat deneyimini 20 yıllık gayrimenkul deneyimi ile birleştirerek toplam kiralanabilir alan bazında Türkiye'nin önde gelen ticari gayrimenkul oyuncularından biri haline gelmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla değeri 100 Milyar TL'ye yaklaşan 16 varlıktan oluşan portföyü bulunmaktadır. Halihazırda faaliyette ve kira getirisi olan 13 gayrimenkulün dokuzu AVM, üçü karma kullanımlı proje, biri ofis binası olup ayrıca iki arsa ve bir proje de portföyde yer almaktadır.

İstanbul ve İzmir başta olmak üzere Türkiye genelinde birçok ilde şehrin adet bazında en büyük veya tek AVM yatırımcısıdır. Hem toplam brüt kiralanabilir alan bazında (yaklaşık 640 bin m2), hem de adet bazında (12) Türkiye'nin en büyük AVM yatırımcısıdır. Şirket, aynı zamanda yaklaşık 100 bin metrekarelik ofis alanı ile sahip olduğu toplam Brüt Kiralanabilir Alan yaklaşık 740 bin m2'dir.

i. Kurumsal Bilgiler

Yönetim Kurulu 2'si bağımsız olmak üzere 6 kişiden oluşmaktadır. Şirketimizin mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 30.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki gibidir:

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Unvanlar</u>	<u>Bağımsızlık durumu</u>
Kamil Yanıkömeroğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	-
İpek Ilıcak Kayaalp	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-
Özgür Canbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sercan Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Betül Ebru Edin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Deran Taşkiran	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Yönetim Kurulu Üyeleri yetkileri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşme ile belirlenmiştir. 31.08.2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri 3 (üç) yıldır.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket'in kurumsal internet adresinde sunulmuştur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye Şirket kurumsal internet adresinden ulaşılabilir.

Personel sayısı

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 298 kişidir (31 Aralık 2023: 316).

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 2024	%	31 Aralık 2023
Rönesans Varlık ve Proje Yatırımları A.Ş.	74,2	225.477	74,2	225.477
Euro Cube Private Limited	21,4	65.117	21,4	65.117
Kamil Yanıkömeroğlu	2,4	7.158	2,4	7.158
Murat Özgümüş	2,0	5.965	2,0	5.965
Nominal ve ödenmiş sermaye TL	100	303.717	100	303.717

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Kar dağıtım politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası, işletmenin sürekliliğini gözetmek kaydıyla, ortaklarımızın gelirini maksimize etmek amacı üzerine inşa edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtımı; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Türk Ticaret Kanunu hükümleri doğrultusunda ve Ana Sözleşmede belirlenmiş olan usul ve esaslar dahilinde yasal süreler içerisinde yerine getirilmektedir. Her pay sahibi dağıtılan kar payı oranında kar hakkına haizdir. Kar dağıtımına ilişkin imtiyaz tanınmamıştır. Dağıtılacak kar, şirketin likitide durumu ve yapacağı yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle Genel Kurul'da belirlenmektedir.

ii. Üst Yönetim

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>İcra Komitesi Üyeliği</u>
Yağmur Yaşar	Genel Müdür	İcra Kurulu Başkanı
Sercan Yüksel	Grup CFO	İcra Kurulu Başkan Yardımcısı
Ali Alper	Genel Müdür Yardımcısı	İcra Kurulu Üyesi
Ömer Sinan Tekol	CFO	İcra Kurulu Üyesi
Yalım Gürakan	Operasyon Direktörü	İcra Kurulu Üyesi
Özlem Songur	Hukuk Müşaviri	İcra Kurulu Üyesi
Melis Kapancı	Kiralama Direktörü	İcra Kurulu Üyesi

Şirketimiz üst düzey yöneticilerine ve yönetim kurulu üyelerine verilecek ücretin seviyesi belirlenirken Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyet noktalarının yaygınlığı, yurtdışı faaliyetleri, sahip olunan iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmakta; bilimsel çalışmalar, araştırmalar ve incelemeler sonucu oluşan, Dünya'da ve Türkiye'de birçok firma tarafından denenmiş ve geliştirilmiş uygulamalar dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, Üst düzey yönetici ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilmektedir. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren ara dönemlerde Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağladığı faydalar ilişkin detay, 31 Mart 2024 Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolar Not 5'te açıklanmıştır.

iii. Yatırımlar

MaltepePark Konut Projesi

MaltepePark AVM ve Ofis'in bulunduğu parselde, dört bloktan oluşan 478 konut ve 25 adet ticari ünitelik bir proje olan MaltepePark Konut'un geliştirilmesi planlanmaktadır. MaltepePark Konut'un hayata geçirilmesi için gerekli olan inşaat ruhsatı Aralık 2023'te Maltepe Belediyesi'nden alınmıştır. Projenin, lokasyon, yaşam/iş alanları, sosyal hayata katkısı ve ulaşım kolaylığıyla öne çıkacağı öngörülmektedir. MaltepePark Konut projesi inşaatının zemin çalışmaları etmekte olup, satış zamanlaması için piyasa koşulları takip edilmektedir.

Antalya Beachtown Projesi

Toplam 116,6 bin m2 inşaat alanı, 53,8 bin m2 brüt kiralanabilir alanla Konyaaltı Antalya'da bulunan Beachtown Projesi potansiyel bir geliştirme projesi senaryosunda önemli bir fırsat sunmaktadır. İlgili arazi üzerinde orta/uzun vadede alışveriş merkezi projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

iv. Bağlı Ortaklık ve İştirakler

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklık unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Akaretler Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Akaretler	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Altunizade Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Altunizade	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Ayazağa Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Ayazağa	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bakırköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Bahariye Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Bahariye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis
Bostancı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Eğitim San. ve Tic. A.Ş.	Bostancı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&Okul
Cevizli Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Cevizli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Göksu Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göksu	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnş. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kabataş	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kozyatağı Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Kozyatağı	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel2 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel2	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Otel&AVM
Mel3 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel3	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Mel4 Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.	Mel4	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Rönesans Yönetim A.Ş.	ROY	Türkiye, Ankara	Varlık Yönetimi	Yönetim
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Salacak	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Selimiye Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Selimiye	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tarabya	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Ofis&AVM
Salacak Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş İş Ortaklığı	Salacak-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kabataş Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.- Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş Adi Ortaklığı	Kabataş-RGY	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Yakacık Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Yakacık	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa

İştirakler

İştirak unvanı	Kısa adı	Şirket merkezi	Faaliyet konusu	Faaliyet alanı
Esentepe Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Esentepe	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Feriköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Feriköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM
Kandilli Gayrimenkul Yatırımları Yönetim İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Kandilli	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	Arsa
Kurtköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Kurtköy	Türkiye, Ankara	Gayrimenkul Geliştirme	AVM

Bağı Ortaklıklar	Etkin sahiplik oranı (%)		Oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Akaretler	100,00	100,00	100,00	100,00
Altunizade	100,00	100,00	100,00	100,00
Ayazağa	100,00	100,00	100,00	100,00
Bahariye	100,00	100,00	100,00	100,00
Bakırköy	100,00	100,00	100,00	100,00
Bostancı	100,00	100,00	100,00	100,00
Cevizli	100,00	100,00	100,00	100,00
Göksu	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş	100,00	100,00	100,00	100,00
Kozyatağı	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel2	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel3	100,00	100,00	100,00	100,00
Mel4	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak	100,00	100,00	100,00	100,00
Selimiye	100,00	100,00	100,00	100,00
ROY	100,00	100,00	100,00	100,00
Tarabya	100,00	100,00	100,00	100,00
Yakacık	100,00	100,00	100,00	100,00
Kabataş-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00
Salacak-RGY	100,00	100,00	100,00	100,00

İş Ortaklıkları	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Esentepe	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Feriköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kandilli	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00
Kurtköy	Gayrimenkul geliştirme	Türkiye, Ankara	50,00	50,00

v. Finansal Bilgiler

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) uygulamaktadır.

TFRS’leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Bin (TL)	31.03.2024	31.12.2023
Toplam varlıklar	98.302.169	96.369.064
Özkaynaklar	67.324.807	64.086.234
Toplam yabancı kaynaklar	30.977.362	32.282.830
Toplam yabancı kaynak/ Toplam kaynaklar (%)	46%	50%
Net finansal borç	20.460.164	23.755.763
Net finansal borç/ Aktif toplamı (%)	21%	25%

Bin (TL)	31.03.2024	31.03.2023
Hasılat	1.496.455	1.491.987
Satışların maliyeti	(400.923)	(467.286)
Brüt kar	1.095.532	1.024.701
Faaliyet karı	4.284.457	3.884.072
Net dönem karı	3.238.573	2.876.981
Brüt kar/ Hasılat (%)	73%	69%
Faaliyet karı/ Hasılat (%)	286%	260%
Net kar/ Hasılat (%)	216%	193%

Oran	Hesaplama Yöntemi	3/31/2024	12/31/2023
Likidite Oranları			
Cari oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler	3,12	2,07
Mali Yapı Oranları			
Kaldıraç Oranı	(Toplam Borç) / Toplam Aktifler	0,32	0,33
Finansal Borç / Özsermaye Oranı	(K.V. Finansal Borç+U.V. Finansal Borç) /Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	0,29	0,34
Uzun Vadeli Borçlanma Oranı	Uzun Vadeli Finansal Borç / (Toplam Finansal Borçlar)	0,78	0,84
Karlılık Oranları			
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Toplam Satışlar	0,73	0,69
Faaliyet Kar Marjı	Faaliyet Karı / Toplam Satışlar	2,60	2,18
Net Kar Marjı	Net Kar / Satışlar	2,16	1,93

Bin TL	31.03.2024	31.12.2023
Grup'un konsolide yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	80.168.277	77.834.385
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların yatırım amaçlı gayrimenkul değeri	18.551.548	18.161.769
Brüt Varlık Değeri	98.719.825	95.996.154

Bin TL	31.03.2024	31.03.2023
Konsolide kira geliri	1.286.614	1.417.806
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kira geliri	233.571	262.052
Düzeltilmiş Kira Geliri	1.520.185	1.679.858

Finansal deęerlendirme

2023 yılında ortalama %97,3 olan doluluk oranı, 2024 yılının birinci çeyreğinde %98,8'e yükselerek tüm zamanların en yüksek doluluk oranına ulaşmıştır. 2022 yılsonu itibarıyla pandemi öncesi yüksek ziyaretçi sayılarının gözlemlendiği 2019 yılına kıyasla ziyaretçi sayıları aynı seviyelere ulaşmış durumdadır. Bu gelişim 2023 yılında da devam ederek yıl içinde ortalama %115 artışla devam etmektedir.

Şirketimizin toplam varlıkları 31 Aralık 2023'e göre %2 artış göstererek 98 Milyar TL'ye ulaşmıştır. Brüt varlık değeri ise 31 Aralık 2023'e kıyasla %3 artarak 98.720 milyon TL'ye ulaşmıştır. Brüt varlık değeri (yatırım amaçlı gayrimenkuller) toplam düzeltilmiş varlıkların %82'sini oluşturmaktadır.

Özkaynakların varlıklara oranı %68'iken, net finansal borcun varlıklara %21 oranına gerilemiştir. Şirketin 31 Aralık 2023 tarihinde 23.755 Milyon TL olan net borcu 3.295 Milyon TL azalarak 20.460 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla net dönem karı 3.238 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt karlılığı %7 artarak %73'e ulaşmıştır.

Finansal borçlar

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçları 19.044 milyon TL'dir. İlgili tutarın %23'ü kısa vadeli, %77'si ise uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 19 numaralı finansal tablo notunda yer verilmiştir.

vi. İç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri

Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak çalışmalarını sürdüren İç Denetim Bölümü, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. iştirak ve bağlı ortaklıkların faaliyetlerinin etkinliği ve verimliliği, mali raporlama sistemlerinin güvenilirliği ve uygulamalarının yasal düzenlemelere uyumu konularında iç denetçiler aracılığıyla Yönetim Kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde bağımsız, objektif ve uluslararası iç denetim standartlarına uyumlu bir şekilde görevini yerine getirmektedir.

vii. Diğer hususlar

1. Tam tasdik hizmeti PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den, bağımsız denetim hizmeti ise PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmıştır.
2. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek nitelikteki bir dava veya icra takibi bulunmamaktadır. İşbu raporda önemli davalardan ve icra takiplerinden anlaşılan, değeri Şirketin aktifinin %10'unu geçen davalardır. Bunun dışında şirketin mutad faaliyet alanıyla ilgili dava ve icra takipleri olabilmektedir.
3. Şirket ilgili hesap döneminde bağış ve yardımda bulunmamıştır.
4. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirmiş olduğu işlemlere dair açıklama denetim raporunun 5. dipnotunda yapılmıştır.
5. Rönesans Gayrimenkul grup şirketlerinin kredi ve teminat mektupları için kefalet ve ipotek vermiş durumdadır.

	31 Mart 2024		
	Avro bin TL karşılığı	Bin TL	Toplam bin TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	10.491.935	746.877	11.238.812
- İpotekler	10.387.528	689.820	11.077.348
- Verilen teminat mektupları	104.407	57.057	161.464
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- İpotekler	-	-	-
- Verilen teminat mektupları	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülebilmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	5.051.204	571	5.051.775
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	5.051.204	571	5.051.775
- İpotekler	-	-	-
- Kefalet ve garantiler (*)	5.051.204	571	5.051.775
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Verilen kefalet ve garantiler	-	-	-
Toplam	15.543.139	747.448	16.290.587

viii. Finansal tablolar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket bilanço ve gelir tablosu şu şekildedir.

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar		2.199.918	2.964.036
Nakit ve nakit benzerleri	22	1.279.844	1.838.205
Finansal yatırımlar		-	54.003
Ticari alacaklar		466.189	466.115
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5-6	105.813	105.677
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	360.376	360.438
Diğer alacaklar		2.412	2.485
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	575	370
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.837	2.115
Türev araçlar	18	-	101.735
Stoklar	7	1.661	1.470
Peşin ödenmiş giderler		401.288	425.819
Diğer dönen varlıklar		48.524	74.204
Duran Varlıklar		96.102.251	93.405.028
Diğer alacaklar		2.373	2.573
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.373	2.573
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	13.228.494	12.830.153
Stoklar	7	1.506.320	1.444.500
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	80.168.277	77.834.385
Maddi duran varlıklar		89.834	94.823
Kullanım hakkı varlıkları		206.544	206.568
Maddi olmayan duran varlıklar		1.614	1.690
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		1.614	1.690
Peşin ödenmiş giderler		7.768	9.227
Ertelenmiş vergi varlıkları	16	882.156	969.950
Diğer duran varlıklar		8.871	11.159
TOPLAM VARLIKLAR		98.302.169	96.369.064

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.871.051	6.125.610
Kısa vadeli borçlanmalar	19	389	610.613
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı		4.347.512	2.968.918
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların	5-19	108.035	34.657
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların	19	4.239.477	2.934.261
Ticari borçlar		358.590	521.936
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	146.624	153.082
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	211.966	368.854
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		33.459	19.071
Diğer borçlar		1.850.488	1.463.202
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.727.760	1.249.880
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		122.728	213.322
Türev araçlar	18	106.085	155.490
Ertelenmiş gelirler		83.922	251.658
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	56.743	104.685
Kısa vadeli karşılıklar		33.863	30.037
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		22.225	17.434
Diğer kısa vadeli karşılıklar		11.638	12.603
Uzun Vadeli Yükümlülükler		24.106.311	26.157.220
Uzun vadeli borçlanmalar	19	15.137.242	18.498.581
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5-19	4.470.392	4.652.244
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	19	10.666.850	13.846.337
Ticari borçlar		44.091	46.556
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5-6	44.091	46.556
Diğer borçlar		1.440.706	2.078.333
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.415.960	2.052.896
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		24.746	25.437
Ertelenmiş gelirler		4.096	5.878
Uzun vadeli karşılıklar		115.457	97.673
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		115.457	97.673
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	7.364.719	5.430.199
Toplam Yükümlülükler		30.977.362	32.282.830
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		67.324.807	64.086.234
Ödenmiş sermaye	10	303.717	303.717
Sermaye düzeltme farkları	10	3.424.996	3.424.996
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş		(10.503)	(10.503)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(10.503)	(10.503)
Hisse senedi ihraç primleri	10	6.449.294	6.449.294
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	518.735	518.735
Geçmiş yıllar karları		53.399.995	32.355.894
Net dönem karı		3.238.573	21.044.101
Toplam Özkaynaklar		67.324.807	64.086.234
TOPLAM KAYNAKLAR		98.302.169	96.369.064

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2023
Hasılat	11	1.496.455	1.491.987
Satışların maliyeti (-)	11	(400.923)	(467.286)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		1.095.532	1.024.701
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	12	(15.703)	(4.793)
Genel yönetim giderleri (-)	12	(67.260)	(53.733)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	3.046.508	3.129.624
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(173.508)	(836.977)
ESAS FAALİYET KARI		3.885.569	3.258.822
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		546	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(32.453)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	398.342	657.703
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		4.284.457	3.884.072
Finansman gelirleri	15	142.342	14.607
Finansman giderleri	15	(2.319.892)	(2.131.768)
Parasal kazanç		3.210.723	2.070.059
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		5.317.630	3.836.970
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(2.079.057)	(959.989)
Dönem vergi gideri	16	(56.743)	-
Ertelenmiş vergi gideri	16	(2.022.314)	(959.989)
DÖNEM NET KARI		3.238.573	2.876.981
Pay başına kazanç	17	10,66	9,47
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.238.573	2.876.981

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 26 Nisan 2024 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Sermaye artışı yöntemiyle, Şirket'in 303.716.888 TL olan çıkarılmış sermayesi 331.000.000 TL'ye artırılmış; satışa konu olan 33,357,450 adet pay 135 TL fiyatla halka arz edilmiştir. Borsaya kote olma tarihi itibarıyla Şirket'in halka açıklık oranı %10,08'dir.

.....