



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Consolidated**  
**2022 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

Independent Audit Company	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

### Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 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 2022 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'in ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) Raporuna ilişkin süreçlerin açıklandığı finansal tabloların 37.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.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Denetçi Geçiş ve Açılış Bakiyelerinin Denetlenmesi	Şirket'in 31 Aralık 2022 denetimine başlamadan önce bir geçiş planı yapılmıştır.

İlk yıl denetimleri tekrar eden denetimlerden daha farklı hususlar içermektedir. Buna göre uygun bir denetim stratejisi ve denetim planı oluşturmak için ek planlama faaliyetleri ve değerlendirmeler gerçekleştirilmiştir.

Bunlar başlıca;

Grup'un yaptığı iş, kontrol çevresi ve bilgi sistemleri hakkında yeterli bilgi edinilerek denetim risklerinin belirlenmesi ve buna bağlı olarak denetim planlamasının oluşturulması,

Açılış bakiyeleri hakkında yeterli denetim, kanıtının elde edilmesi, muhasebe politikalarının uygunluğu ve doğruluğunun kontrolleri ve önceki denetçi ile iletişiminin sağlanması ve dosya incelemesinin yapılması,

hususları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Bu geçiş planı aşağıdakileri içermektedir;

Şirket için önceki denetçi ile iletişime geçilerek dosya incelemelerinin yapılması ve önemli denetim ve muhasebe konularının görüşülmesi ve denetim esnasında tespit edilmiş düzeltilmemiş farkların anlaşılması,

Riskleri, iç kontrolleri ve önemli bulguları daha iyi anlayabilmek için yönetim kadrosu ile periyodik toplantıların yapılması,

prosedürleri uygulanmıştır.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 76' ini oluşturmakta olup toplam değeri 14.311.806.967 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2022 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.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p><b>Kontrollerin değerlendirilmesi</b></p> <p>Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p><b>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p><b>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</b></p> <p>Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>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.</p> <p><b>Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</b></p>

	Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirilmesinde yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.
<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<b>Stoklar</b>  Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olanıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 15'ini oluşturmakta olup toplam değeri 2.761.266.119 TL'dir.  31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.318.402.608 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 1.442.863.511 TL uzun dönem stokları ise, Grup'un uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.  Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	<b>Uygulanan prosedürler</b>  <b>Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:</b>  Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.  Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.  Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.  <b>Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:</b>  Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

## Diğer Hususlar

Şirket'in Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Mart 2022 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

### Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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 mesleki şüpheciğimizi 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 arasında, 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 Yüklölükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 02 Şubat 2023 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 Erkan EREN'dur.

**ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

**An Independent Member of SFAI GLOBAL**

**Erkan EREN**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 02 Şubat 2023**

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2022	Previous Period 31.12.2021
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	4	289.661.046	520.978.077
Financial Investments	8	0	560.000.000
Trade Receivables	6	237.163.441	470.309.957
Trade Receivables Due From Related Parties		143.353.555	359.291.890
Trade Receivables Due From Unrelated Parties		93.809.886	111.018.067
Other Receivables	7	8.696.159	8.130.291
Other Receivables Due From Related Parties		3.433.318	2.766.520
Other Receivables Due From Unrelated Parties		5.262.841	5.363.771
Inventories	9	1.318.402.608	1.297.035.835
Prepayments	17	786.374.012	804.462.365
Prepayments to Related Parties		145.935.876	67.933.788
Prepayments to Unrelated Parties		640.438.136	736.528.577
Current Tax Assets	18	1.950.883	190.793
Other current assets	18	195.763.027	50.744.884
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>2.838.011.176</b>	<b>3.711.852.202</b>
Non-current Assets or Disposal Groups Classified as Held for Sale	19	0	0
<b>Total current assets</b>		<b>2.838.011.176</b>	<b>3.711.852.202</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Trade Receivables	6	124.038.844	121.482.370
Trade Receivables Due From Related Parties		124.038.844	119.209.722
Trade Receivables Due From Unrelated Parties		0	2.272.648
Other Receivables	7	1.469.370	1.060.427
Other Receivables Due From Related Parties		1.469.370	1.060.427
Inventories	9	1.442.863.511	584.659.460
Investments accounted for using equity method	10	19.669.958	14.855.301
Investment property	11	14.311.806.967	6.857.832.360
Property, plant and equipment	12	16.286.300	16.038.446
Right of Use Assets	13	15.759.331	14.371.992
Intangible assets and goodwill	13	828.931	911.159
Prepayments	17	30.460	265.357
<b>Total non-current assets</b>		<b>15.932.753.672</b>	<b>7.611.476.872</b>
<b>Total assets</b>		<b>18.770.764.848</b>	<b>11.323.329.074</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Borrowings	5	0	0
Current Portion of Non-current Borrowings	5	964.373.625	573.835.345
Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties		164.526.622	68.725.798
Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties		799.847.003	505.109.547
Trade Payables	6	144.237.178	208.281.553
Trade Payables to Related Parties		19.980.487	20.603.472
Trade Payables to Unrelated Parties		124.256.691	187.678.081
Employee Benefit Obligations	15	3.833.425	2.956.111
Other Payables	7	13.183.931	13.133.847
Other Payables to Related Parties		10.548.255	10.476.386
Other Payables to Unrelated Parties		2.635.676	2.657.461
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	20	373.474.407	318.714.943
Deferred Income Other Than Contract Liabilities From Related Parties		145.545.023	119.213.266
Deferred Income Other Than Contract Liabilities from Unrelated Parties		227.929.384	199.501.677
Current provisions	15	6.845.812	3.332.973
Current provisions for employee benefits		5.647.507	3.332.973
Other current provisions		1.198.305	
Other Current Liabilities	16	14.240.696	20.486.954
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>1.520.189.074</b>	<b>1.140.741.726</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>1.520.189.074</b>	<b>1.140.741.726</b>

<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings	5	3,688,507.442	4,014,481.430
Long Term Borrowings From Related Parties		443,739.761	355,917.646
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		3,244,767.681	3,658,563.784
Trade Payables	6	0	0
Other Payables	7	43,342.205	32,278.493
Other Payables to Related Parties		1,351.281	1,379.035
Other Payables to Unrelated parties		41,990.924	30,899.458
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	20	2,102,853.808	1,233,031.629
Deferred Income Other Than Contract Liabilities From Related Parties		2,048,368.447	1,032,364.396
Deferred Income Other Than Contract Liabilities from Unrelated Parties		54,485.361	200,667.233
Non-current provisions	15	13,469.733	6,336.674
Non-current provisions for employee benefits		13,469.733	6,336.674
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>5,848,173.188</b>	<b>5,286,128.226</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>7,368,362.262</b>	<b>6,426,869.952</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		10,038,132.765	4,348,197.000
Issued capital	21	1,500,000.000	873,193.432
Inflation Adjustments on Capital	21	212,888.864	212,888.864
Balancing Account for Merger Capital		-417,611.352	-417,611.352
Treasury Shares (-)		-1,044.755	-66,531.299
Share Premium (Discount)	21	548,033.582	126,922.325
Effects of Business Combinations Under Common Control		71,608.628	71,608.628
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-12,471.165	-7,660.838
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-12,471.165	-7,660.838
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-12,471.165	-7,660.838
Restricted Reserves Appropriated From Profits	21	188,547.267	175,386.673
Prior Years' Profits or Losses		2,725,033.407	179,934.693
Current Period Net Profit Or Loss		5,223,148.289	3,200,065.874
Non-controlling interests		1,364,269.821	548,262.122
<b>Total equity</b>		<b>11,402,402.586</b>	<b>4,896,459.122</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>18,770,764.848</b>	<b>11,323,329.074</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2022 - 31.12.2022	Previous Period 01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	22	1.251.549.027	2.123.439.547
Cost of sales	22-24	-969.541.469	-1.108.580.326
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		282.007.558	1.014.859.221
GROSS PROFIT (LOSS)		282.007.558	1.014.859.221
General Administrative Expenses	23-24	-110.072.409	-80.400.486
Marketing Expenses	23-24	-126.533.535	-89.983.395
Other Income from Operating Activities	25	432.395.542	934.971.745
Other Expenses from Operating Activities	26	-655.035.811	-468.105.139
Other gains (losses)	11	7.906.123.273	3.778.164.027
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		7.728.884.618	5.089.505.973
Investment Activity Income	28	0	240.860.000
Investment Activity Expenses		-177.154.048	0
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method	27	-270.279	748.891
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		7.551.460.291	5.331.114.864
Finance income	29	92.363.285	10.628.267
Finance costs	29	-1.619.562.527	-2.170.582.594
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		6.024.261.049	3.171.160.537
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		6.024.261.049	3.171.160.537
PROFIT (LOSS)		6.024.261.049	3.171.160.537
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		801.112.760	-28.905.337
Owners of Parent		5.223.148.289	3.200.065.874
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	31	3,48210000	2,13340000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-4.915.386	-3.019.289
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-4.915.386	-3.019.289
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-4.915.386</b>	<b>-3.019.289</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>6.019.345.663</b>	<b>3.168.141.248</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		801.007.701	-28.905.337
Owners of Parent		5.218.337.962	3.197.046.585

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2022 - 31.12.2022	Previous Period 01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		6.024.261.049	3.171.160.537
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12-13	17.247.635	4.861.777
Adjustments for provisions	15	4.532.207	-1.545.185
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits		4.532.207	-1.545.185
Adjustments for Interest (Income) Expenses	5	693.078.804	115.929.812
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		878.358.596	2.300.326.787
Adjustments for fair value losses (gains)		-7.906.123.273	-4.019.024.028
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11	-7.906.123.273	-3.778.164.028
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets	8	0	-240.860.000
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		270.279	-748.891
<b>Changes in Working Capital</b>			
Decrease (Increase) in Financial Investments	8	560.000.000	-319.140.000
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	6	230.590.042	-52.850.486
Adjustments for decrease (increase) in inventories	9	-445.020.824	228.833.830
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	17	18.323.250	-388.654.014
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	6	-64.044.375	-61.901.107
Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities	20	924.581.643	869.335.586
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		673.067.971	86.012.706
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
		<b>1.609.123.004</b>	<b>1.932.597.324</b>
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	15	-1.015.551	869.054
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
		<b>6.285.083</b>	<b>352.203.287</b>
Cash Inflows from Sale of Shares of Subsidiaries that doesn't Cause Loss of Control		0	936.649.528
Cash Flows Used in Obtaining Control of Subsidiaries or Other Businesses		-4.544.378	0
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets	12-13	529.705	2.344.516
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12-13	-7.298.909	-1.966.211
Cash Inflows from Sale of Investment Property	11	195.474.787	0
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property		-177.876.122	-584.824.546
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
		<b>-1.845.709.567</b>	<b>-1.835.880.203</b>
Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares or Other Equity Instruments	21	486.597.801	79.261.562
Proceeds from borrowings	5	1.011.791.399	4.359.045.661
Repayments of borrowings	5	-2.651.019.963	-6.158.163.363
Interest paid		-693.078.804	-116.024.063
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
		<b>-231.317.031</b>	<b>449.789.462</b>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-231.317.031	449.789.462
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
	4	<b>520.978.077</b>	<b>71.094.363</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	4	<b>289.661.046</b>	<b>520.883.825</b>

# Statement of changes in equity [abstract]

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

Footnote Reference	Equity													
	Equity attributable to owners of parent (member)												Non-controlling interests (member)	
	Issued Capital	Inflation Adjustments on Capital	Balancing Account for Merger Capital	Treasury Shares	Share premiums or discounts	Other Accumulated Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified in Profit Or Loss		Other Accumulated Comprehensive Income That Will Be Reclassified in Profit Or Loss		Restricted Reserves Appropriated From Profits (member)	Retained Earnings			
						Gains/Losses on Revaluation and Remeasurement (member)		Reserve Of Gains or Losses on Hedge	Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification		Prior Years' Profits or Losses	Net Profit or Loss		
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans														
<b>Statement of changes in equity (abstract)</b>														
<b>Statement of changes in equity (line items)</b>														
<b>Equity at beginning of period</b>	21	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-4.652.479			108.855.374	-263.337.687	150.332.540	712.406.784	712.406.784
Adjustments Related to Accounting Policy Changes														
Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies														
Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies														
Adjustments Related to Errors														
Other Restatements														
Restated Balances														
Transfers					14.759.160	64.502.402					150.332.540	-150.332.540		
Total Comprehensive Income (Loss)												3.200.065.874	3.197.057.515	-28.916.267 3.168.141.248
Profit (loss)							-3.008.359					3.200.065.874	3.200.065.874	-28.905.337 3.171.160.537
Other Comprehensive Income (Loss)							-3.008.359					-3.008.359	-3.008.359	-10.930 -3.019.289
Issue of equity														
Capital Decrease														
Capital Advance														
Effect of Merger or Liquidation or Division														
Effects of Business Combinations Under Common Control														
Advance Dividend Payments														
Dividends Paid														
Decrease through Other Distributions to Owners														
Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions									66.531.299	-66.531.299			79.261.562	79.261.562
Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions														
Acquisition or Disposal of a Subsidiary														
Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity											359.471.139		359.471.139	577.178.389 936.649.528
Transactions with noncontrolling shareholders														
Increase through Other Contributions by Owners														
Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied														
Increase (decrease) through other changes, equity														
<b>Equity at end of period</b>	21	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.660.838			175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122 4.896.459.122
<b>Statement of changes in equity (abstract)</b>														
<b>Statement of changes in equity (line items)</b>														
<b>Equity at beginning of period</b>	21	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.660.838			175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122 4.896.459.122
Adjustments Related to Accounting Policy Changes														
Adjustments Related to Required Changes in Accounting Policies														
Adjustments Related to Voluntary Changes in Accounting Policies														
Adjustments Related to Errors														
Other Restatements														
Restated Balances														
Transfers		626.806.568								13.160.594	2.545.098.714	-3.200.065.874	-14.999.998	14.999.998 0
Total Comprehensive Income (Loss)							-4.810.327					5.223.148.289	5.218.337.962	801.007.701 6.019.345.663
Profit (loss)							-4.810.327					5.223.148.289	5.223.148.289	801.112.760 6.024.261.049
Other Comprehensive Income (Loss)							-4.810.327					-4.810.327	-4.810.327	-105.059 -4.915.386
Issue of equity														
Capital Decrease														
Capital Advance														
Effect of Merger or Liquidation or Division														
Effects of Business Combinations Under Common Control														
Advance Dividend Payments														
Dividends Paid														

Previous Period  
01.01.2021 - 31.12.2021

Current Period																					
01.01.2022 - 31.12.2022																					
	Decrease through Other Distributions to Owners																				
	Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions					65.486.544	421.111.257													486.597.801	486.597.801
	Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions																				
	Acquisition or Disposal of a Subsidiary																				
	Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity																				
	Transactions with noncontrolling shareholders																				
	Increase through Other Contributions by Owners																				
	Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied																				
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied																				
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied																				
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied																				
	Increase (decrease) through other changes, equity																				
	<b>Equity at end of period</b>	21	1.500.000.000	212.888.864	-346.002.724	-1.044.755	548.033.582	-12.471.185						188.547.267	2.725.033.407	5.223.148.289	10.038.132.765			1.364.269.821	11.402.402.586