



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
<p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 13.813.456.730 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>
Stoklar	

31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 58.508.963 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 1.043.171.764 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi
- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilüğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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.)

- Şirketin 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin 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 Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

30 Ocak 2023

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1.246.119.883	138.562.954
Finansal Yatırımlar	6	128.943.342	0
Ticari Alacaklar	8	144.545.368	109.092.484
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	10.193.000	2.369.667
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		134.352.368	106.722.817
Diğer Alacaklar	9	9.028.038	5.560.768
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.028.038	5.560.768
Türev Araçlar	6	0	28.049.500
Stoklar	11	58.508.963	139.873.007
Peşin Ödenmiş Giderler	16	193.575.742	68.485.450
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	397.621	229.092
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		193.178.121	68.256.358
Diğer Dönen Varlıklar	16	56.358.365	2.637.426
ARA TOPLAM		1.837.079.701	492.261.589
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.837.079.701	492.261.589
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	555.334.332	272.785.497
Ticari Alacaklar	8	117.453	3.528.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		117.453	3.528.353
Stoklar	11	1.043.171.764	381.236.548
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	10.342.436	5.768.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	12.077.814.730	4.979.646.022
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.735.642.000	474.465.000
Maddi Duran Varlıklar	12	143.597.505	55.492.519
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	2.653.667	1.249.812
Peşin Ödenmiş Giderler	16	11.465.668	9.887.556
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		11.465.668	9.887.556
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		15.580.139.555	6.184.059.709
TOPLAM VARLIKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	2.783.057.890	840.482.361
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	909.896.992	442.594.531
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.873.160.898	397.887.830
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	615.429.589	5.645.663
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25	122.645.658	5.645.663
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		492.783.931	0
Ticari Borçlar	8	18.433.078	10.550.029
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	7.466.348	4.310.834
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		10.966.730	6.239.195
Diğer Borçlar	9	24.213.754	16.137.729
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		24.213.754	16.137.729
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	15.327.577	98.315.105
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		15.327.577	98.315.105
Türev Araçlar	6	14.210.699	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	2.022.923	18.673.511
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	104.619	56.771
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.918.304	18.616.740
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.374.683	6.517.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	958.829	496.510

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	5.415.854	6.020.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	9.212.963	4.076.336
ARA TOPLAM		3.488.283.156	1.000.398.213
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.488.283.156	1.000.398.213
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	0	197.107.317
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	0	117.000.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	80.107.315
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.700.038	3.152.889
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	8.700.038	3.152.889
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.700.038	200.260.206
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.496.983.194	1.200.658.419
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.920.236.062	5.475.662.879
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	240.146.090	240.146.090
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		135.964.985	55.581.064
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		141.279.787	56.043.574
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-5.314.802	-462.510
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net Dönem Karı veya Zararı		8.364.189.262	1.329.919.890
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		13.920.236.062	5.475.662.879
TOPLAM KAYNAKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	686.935.509	488.577.001
Satışların Maliyeti	19	-240.442.642	-200.955.447
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		446.492.867	287.621.554
BRÜT KAR (ZARAR)		446.492.867	287.621.554
Genel Yönetim Giderleri	20	-49.350.519	-30.243.898
Pazarlama Giderleri	20	-18.411.807	-14.512.469
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	8.279.018.073	1.235.439.964
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-3.384.162	-659.131
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		8.654.364.452	1.477.646.020
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	18.943.342	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	5.074.034	1.983.108
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		8.678.381.828	1.479.629.128
Finansman Gelirleri	23	0	46.193.755
Finansman Giderleri	23	-314.192.566	-195.902.993
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.364.189.262	1.329.919.890
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		8.364.189.262	1.329.919.890
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.364.189.262	1.329.919.890
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.364.189.262	1.329.919.890
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	24	0,08720000	0,01390000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.383.921	14.789.183
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	85.236.213	14.948.805
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-4.852.292	-159.622
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		80.383.921	14.789.183
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.444.573.183	1.344.709.073
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.444.573.183	1.344.709.073

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-377.554.732	328.827.937
Dönem Karı (Zararı)		8.364.189.262	1.329.919.890
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-8.029.641.722	-1.127.942.608
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	3.473.565	2.477.126
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		66.385	-32.220.733
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	66.385	2.096.646
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	0	-34.317.379
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.699.854	760.529
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	1.699.854	760.529
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		238.276.285	148.338.747
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19,22	-43.739.246	-6.123.271
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	282.015.531	154.462.018
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-48.257.737	-19.297.162
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-8.219.826.040	-1.226.018.007
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-7.948.849.894	-1.139.831.513
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	6	-286.145.275	-39.992.739
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	15.169.129	-46.193.755
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-5.074.034	-1.983.108
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-5.074.034	-1.983.108
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-741.592.727	121.143.523
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-32.108.369	24.130.044
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.823.333	-186.190
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-24.285.036	24.316.234
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.467.270	813.287
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.467.270	-361.713
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-447.085.330	77.884.013
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-126.668.404	-64.338.911
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		7.883.049	2.508.771
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		3.155.514	1.413.968
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		4.727.535	1.094.803
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-82.987.528	60.301.956
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-82.987.528	60.301.956
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		8.076.025	4.763.236
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		8.076.025	4.763.236
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-16.650.588	16.566.490
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-48.584.312	-1.485.363
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-53.720.939	-2.373.636
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.136.627	888.273
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-407.045.187	323.120.805
Alınan Faiz	5,19	30.033.133	5.798.034
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-542.678	-90.902
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-536.126.202	-186.591.385
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		-8.327.998	-2.220.798

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13		-7.802.390	-1.935.913
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-5.698.531	-1.029.066
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.103.859	-906.847
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-410.495.814	-182.934.674
Alınan Temettüleri			500.000	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-110.000.000	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.966.292.917	-82.452.085
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7		3.270.574.950	2.291.187.851
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7		-1.029.335.450	-2.272.488.656
Türev Araçlardan Nakit Girişleri			31.759.920	45.227.800
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları			-4.668.850	-3.374.085
Ödenen Faiz	7		-302.037.653	-143.004.995
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.052.611.983	59.784.467
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			48.257.737	19.297.161
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.100.869.720	79.081.628
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		137.997.601	58.915.973
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		1.238.867.321	137.997.601

Cari Dönem															
01.01.2022 - 31.12.2022	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Görecü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.581	141.279.787	-5.314.802		77.792.818	4.142.968.926	8.364.189.262	13.920.236.062		13.920.236.062	