



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2022 - 31.12.2022 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişkideki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 02 Şubat 2023 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişkideki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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 Bakıyelerinin Denetlenmesi 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 gerçekleştirilmektedir. Bunlar başlıca;	Şirket'in 31 Aralık 2022 denetimine başlamadan önce bir geçiş planı yapılmıştır. 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,

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 iletişimin sağlanması ve dosya incelemesinin yapılması,

hususları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak belirlenmiştir.

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

prosedürleri uygulanmıştır.

Kilit Denetim Konusu

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 66' sını oluşturmakta olup toplam değeri 8.882.436.967 TL'dir.

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 finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Uygulanan prosedürler:

Kontrollerin değerlendirilmesi

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

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 Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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.

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Bireysel 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.

· Şirket'in 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 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e 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'dir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 02 Şubat 2023

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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	4		26.326.519	182.152.173
Finansal Yatırımlar	6		0	560.000.000
Ticari Alacaklar	7		238.790.769	473.990.066
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			144.977.336	362.971.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			93.813.433	111.018.067
Diğer Alacaklar	8		8.575.708	8.135.491
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			3.438.518	2.771.720
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.137.190	5.363.771
Stoklar	9		1.318.402.608	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	17		274.814.366	714.267.416
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			2.171.728	74.864.414
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			272.642.638	639.403.002
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18		236.345	65.142
Diğer Dönen Varlıklar	18		62.898.415	22.951.073
ARA TOPLAM			1.930.044.730	3.258.597.196
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	20		0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.930.044.730	3.258.597.196
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19		1.566.862.364	1.566.862.364
Ticari Alacaklar	7		124.038.844	121.482.370
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			124.038.844	119.209.722
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0	2.272.648
Diğer Alacaklar	8		1.316.749	1.017.427
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.316.749	1.017.427
Stoklar	9		862.201.274	446.921.220
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10		19.669.958	14.855.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		8.882.436.967	4.764.432.360
Maddi Duran Varlıklar	12		13.831.519	14.308.950
Kullanım Hakkı Varlıkları	13		12.275.963	11.429.549
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		731.286	864.227
Peşin Ödenmiş Giderler	17		0	265.357
Diğer Duran Varlıklar	18		0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			11.483.364.924	6.942.439.125
TOPLAM VARLIKLAR			13.413.409.654	10.201.036.321
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		922.047.272	572.614.874
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			165.079.360	68.725.798
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			756.967.912	503.889.076
Ticari Borçlar	7		100.788.901	174.544.142
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			9.564.146	19.733.228
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			91.224.755	154.810.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15		3.238.050	2.692.583
Diğer Borçlar	7		13.180.731	13.133.847
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			10.545.055	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			2.635.676	2.657.461
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21		373.474.407	318.678.583
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			145.545.023	119.213.266
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			227.929.384	199.465.317
Kısa Vadeli Karşılıklar	15		5.748.587	3.332.973

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		4.550.282	3.332.973
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.198.305	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	5.898.264	15.936.339
ARA TOPLAM		1.424.376.212	1.100.933.341
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.424.376.212	1.100.933.341
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.687.424.478	4.012.474.928
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		443.739.761	355.917.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.243.684.717	3.656.557.282
Diğer Borçlar	8	29.265.180	29.178.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.351.281	1.379.035
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.913.899	27.799.256
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21	687.956.221	782.301.852
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		633.525.403	581.689.762
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		54.430.818	200.612.090
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	12.608.684	6.322.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		12.608.684	6.322.530
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.417.254.563	4.830.277.601
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.841.630.775	5.931.210.942
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22	7.571.778.879	4.269.825.379
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-1.044.755	-66.531.299
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		548.033.582	126.922.325
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-12.123.196	-7.628.047
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.123.196	-7.628.047
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.123.196	-7.628.047
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		184.384.495	175.538.752
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.665.791.765	-179.621.220
Net Dönem Karı veya Zararı		2.819.850.848	3.481.065.296
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.571.778.879	4.269.825.379
TOPLAM KAYNAKLAR		13.413.409.654	10.201.036.321

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	23	1.251.549.027	2.123.440.868
Satışların Maliyeti	23-25	-969.541.469	-1.111.622.913
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		282.007.558	1.011.817.955
BRÜT KAR (ZARAR)		282.007.558	1.011.817.955
Genel Yönetim Giderleri	24-25	-93.503.546	-76.522.638
Pazarlama Giderleri	24-25	-91.653.338	-71.507.052
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	362.508.117	820.297.575
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	27	-649.167.104	-458.356.041
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	4.748.029.395	3.768.573.293
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.558.221.082	4.994.303.092
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	0	655.402.707
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-177.154.048	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	28	-270.279	748.891
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.380.796.755	5.650.454.690
Finansman Gelirleri	29	13.814.828	757.855
Finansman Giderleri	30	-1.574.760.735	-2.170.147.249
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.819.850.848	3.481.065.296
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.819.850.848	3.481.065.296
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.819.850.848	3.481.065.296
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.819.850.848	3.481.065.296
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	33	1,87990000	2,32070000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-4.495.149	-2.975.568
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.495.149	-2.975.568
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-4.495.149	-2.975.568
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.815.355.699	3.478.089.728
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.815.355.699	3.478.089.728

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			713.920.568	2.015.478.562
Dönem Karı (Zararı)			2.819.850.848	3.481.065.296
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-3.161.294.323	-1.587.685.104
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			12.862.280	3.693.896
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			3.008.314	-1.310.002
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			3.008.314	-1.310.002
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			692.235.603	119.786.399
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			878.358.596	2.300.326.787
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-4.748.029.395	-4.009.433.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		-4.748.029.395	-3.768.573.293
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	6		0	-240.860.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			270.279	-748.891
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			1.056.354.000	121.698.450
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		560.000.000	-319.140.000
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		232.642.823	-56.530.595
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		-2.096.827	366.572.070
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17		439.718.407	-298.454.982
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-73.755.241	-95.637.425
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	21		-39.549.807	418.569.707
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-60.605.355	106.319.675
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			714.910.525	2.015.078.642
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15		-989.957	399.920
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			189.868.228	-61.069.918
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-4.544.378	-1.566.320.464
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12-13		529.705	2.344.516
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13		-1.591.886	3.921.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		195.474.787	1.498.984.720
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.059.614.450	-1.842.869.510
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	22		486.597.801	79.261.562
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		1.490.583.932	4.355.818.688
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-2.344.560.580	-6.158.163.361
Ödenen Faiz	5		-692.235.603	-119.786.399
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-155.825.654	111.539.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-155.825.654	111.539.134
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		182.152.173	70.613.039
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		26.326.519	182.152.173

Önceki Dönem
01.01.2021 - 31.12.2021

Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Bağı Bakıyeller	22		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923		-4.652.479				109.007.453	-261.330.149	148.240.228	712.474.089		712.474.089
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																		
Diğer Düzeltmeler																		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		
Transferler													148.240.228		-148.240.228			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-2.975.568						3.481.065.296	3.478.089.728		3.478.089.728
Dönem Karı (Zararı)															3.481.065.296	3.481.065.296		3.481.065.296
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-2.975.568							-2.975.568		-2.975.568
Sermaye Artırımı																		
Sermaye Azaltımı																		
Sermaye Avansı																		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		
Dönemde Ödenen Kar Payı Avasımları																		
Kar Payları																		
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																		
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)						14.759.160		64.502.402					66.531.299	-66.531.299		79.261.562		79.261.562
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 Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																		
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																		
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																		
Dönem Sonu Bakıyeller	22		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325		-7.628.047				175.538.752	-179.621.220	3.481.065.296	4.269.825.379		4.269.825.379
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Bağı Bakıyeller	22		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325		-7.628.047				175.538.752	-179.621.220	3.481.065.296	4.269.825.379		4.269.825.379
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																		
Diğer Düzeltmeler																		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		
Transferler			626.806.568										8.845.743	2.845.412.985	-3.481.065.296			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-4.495.149						2.819.850.848	2.815.355.699		2.815.355.699
Dönem Karı (Zararı)															2.819.850.848	2.819.850.848		2.819.850.848
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-4.495.149							-4.495.149		-4.495.149
Sermaye Artırımı																		
Sermaye Azaltımı																		
Sermaye Avansı																		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		

Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Bağı Bakıyeller	22		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325		-7.628.047				175.538.752	-179.621.220	3.481.065.296	4.269.825.379		4.269.825.379
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																		
Diğer Düzeltmeler																		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		
Transferler			626.806.568										8.845.743	2.845.412.985	-3.481.065.296			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-4.495.149						2.819.850.848	2.815.355.699		2.815.355.699
Dönem Karı (Zararı)															2.819.850.848	2.819.850.848		2.819.850.848
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-4.495.149							-4.495.149		-4.495.149
Sermaye Artırımı																		
Sermaye Azaltımı																		
Sermaye Avansı																		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)					65.486.544	421.111.257							486.597.801	486.597.801	
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler	22	1.500.000.000	212.888.864	-346.002.724	-1.044.755	548.033.582	-12.123.196			184.384.495	2.665.791.765	2.819.850.848	7.571.778.879		7.571.778.879