



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Kiler 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, özkaynaklar 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, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 İçin 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Denetim prosedürleri
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 2.690.770 bin Türk Lirası'dır ("TL"). Yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan değerleme tutarları ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşuna değerletmiş olup, finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, bağımsız değerleme kuruluşu tarafından değerleme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu nedenle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan bağımsız değerleme kuruluşunun yetkinliği, yeterliliği ve bağımsızlığı değerlendirilmiştir. • Bağımsız değerleme kuruluşu tarafından kullanılan değerleme yöntemleri ve varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. • Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerleme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir. • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Stoklar	Denetim prosedürleri
31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan 2.814.943 bin TL tutarındaki stoklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Stokların denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: · Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir. · İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir. · Stokların net gerçekleşebilir değerleri değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. · Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar 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. SPK tarafından 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.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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.)

· 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 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu finansal 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 ilişkileri ve diğer hususları ve, varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 Yüklümlölükler

1. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, Türk Ticaret Kanunu ile Şirket'in esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, 27 Şubat 2022 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özcan Özbuğa'dır.

İstanbul, 1 Mart 2023

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member Firm of Grant Thornton International

Özcan Özbuğa

Sorumlu Denetçi

Park Plaza, Reşitpaşa Mahallesi

Eski Büyükdere Caddesi No. 14, Kat 10

Maslak, İstanbul

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 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		50.148	716.240
Finansal Yatırımlar	5		1.843.853	21.212
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Yatırımlar			504.177	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			1.339.676	21.212
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar			1.339.676	21.212
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Diğer Finansal Yatırımlar			0	0
Ticari Alacaklar			891.561	253.938
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23		11.266	14.683
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		880.295	239.255
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0	0
Diğer Alacaklar			50	237
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		50	237
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0	0
Türev Araçlar			0	0
Stoklar	7		2.814.943	862.525
Peşin Ödenmiş Giderler			282.402	25.727
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		282.402	25.727
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			154	1.030
Diğer Dönen Varlıklar			138.727	57.356
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8		138.727	57.356
ARA TOPLAM			6.021.838	1.938.265
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			6.021.838	1.938.265
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Ticari Alacaklar			0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0	0
Diğer Alacaklar			0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0	0
Türev Araçlar			0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11		574.499	205.666
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		2.690.770	831.062
Maddi Duran Varlıklar	13		23.169	14.409
Arazi ve Arsalar			0	
Tesis, Makine ve Cihazlar			792	
Taşıtlar			20.156	13.616
Mobilya ve Demirbaşlar			2.221	793
Özel Maliyetler			0	0
Yapılmakta Olan Yatırımlar			0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		147	46
Diğer Haklar			0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			147	46
Peşin Ödenmiş Giderler			0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı			0	0
Diğer Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.288.585	1.051.183
TOPLAM VARLIKLAR			9.310.423	2.989.448
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		129.128	17.204
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		129.128	17.204
Banka Kredileri	10	129.128	17.204
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		315.512	71.845
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	261.149	43.271
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	54.363	28.574
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.720	1.227
Diğer Borçlar		8.928	7.016
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	23	0	369
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		8.928	6.647
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.719.856	1.119.421
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	2.719.856	1.119.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		467	362
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	467	362
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
ARA TOPLAM		3.175.611	1.217.075
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.175.611	1.217.075
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		278.752	3.526
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		278.752	3.526
Banka Kredileri	10	278.752	3.373
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	153
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.297	7.304
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.445	1.078
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	5.852	6.226
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		287.049	10.830
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.462.660	1.227.905
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.847.763	1.761.543
Ödenmiş Sermaye	16	1.395.000	620.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	126.511	128.601
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.515	-718
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.515	-718
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.515	-718
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Diğer Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		30.692	18.093
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul veya İştirak Satış Kazancı		0	0
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	16	30.692	18.093
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16	982.968	448.135
Net Dönem Karı veya Zararı		3.314.107	547.432
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.847.763	1.761.543
TOPLAM KAYNAKLAR		9.310.423	2.989.448

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 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	3	1.029.892	524.193
Satışların Maliyeti	3	-436.055	-363.237
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		593.837	160.956
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		593.837	160.956
Genel Yönetim Giderleri	17	-91.136	-31.566
Pazarlama Giderleri	17	-66.633	-11.369
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	32.426	24.547
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-25.807	-22.960
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		442.687	119.608
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	2.387.416	304.479
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	0	-7.432
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	369.007	83.433
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.199.110	500.088
Finansman Gelirleri	21	190.326	157.611
Finansman Giderleri	21	-75.329	-110.267
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.314.107	547.432
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.314.107	547.432
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.314.107	547.432
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.314.107	547.432
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-797	-590
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-797	-590
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-797	-590
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.313.310	546.842
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.313.310	546.842

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 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		-1.647.717	246.395
Dönem Karı (Zararı)		3.314.107	547.432
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		3.314.107	547.432
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	0
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.690.862	-460.159
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	5.001	3.484
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.525	-5.884
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	2.797	586
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	19	-1.272	-6.470
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.883	-1.900
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	2.257	755
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19	-374	-2.655
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-4.475	-71.132
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	-6.182	-83.400
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	9.989	3.900
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	19	87	8.455
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	19	-8.369	-87
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	-14.465
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.324.665	-286.829
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-1.657.708	-286.829
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	20	-666.957	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-369.007	-83.433
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11	-369.007	-83.433
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.124	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20	-1.124	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-2.269.317	159.461
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-1.155.684	-21.212
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-639.235	-137.103
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.417	2.479
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-642.652	-139.582
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.190	169
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.190	169
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.992.418	-187.365
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-256.675	-105.164
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		252.036	7.788
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		217.878	16.669
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		34.158	-8.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		493	628
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.912	4.568

İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-369	-1.402
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.281	5.970
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		1.600.435	617.130
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-81.371	-19.978
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-81.371	-19.977
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		0	-1
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.646.072	246.734
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-1.645	-339
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-174.738	-20.026
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		0	0
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		0	0
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.668	174
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.668	174
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-14.406	-8.173
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-14.252	-8.121
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-154	-52
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-162.000	-12.027
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.156.490	46.908
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		772.910	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	772.910	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		383.007	-32.631
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		383.007	-32.631
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Ödenen Faiz		-5.609	-3.861
Alınan Faiz		6.182	83.400
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-665.965	273.277
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	14.465
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-665.965	287.742
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	716.113	428.371
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	50.148	716.113

Önceki Dönem 01.10.2021 - 31.12.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Dönem Başı Baklıyeler	620.000	128.601		-128			18.093	461.045	-12.910	1.214.701	1.214.701
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler											0
	Diğer Düzeltmeler											0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar											0
	Transferler	0	0		0			0	-12.910	12.910	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	-590			0	0	547.432	546.842	546.842
	Dönem Kan (Zararı)	0	0		0			0	0	547.432	547.432	547.432
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0		-590			0	0	0	-590	-590
	Sermaye Arttırımı											0
	Sermaye Azaltımı											0
	Sermaye Avansı											0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											0
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları											0
	Kar Payları											0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											0
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	0			0							0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	0	0		0			0	0	0	0	0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
Yabancı Para Alın Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											0	
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)			0				0		0		0	
Dönem Sonu Baklıyeler		620.000	128.601	0	-718			18.093	448.135	547.432	1.761.543	1.761.543
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Dönem Başı Baklıyeler	620.000	128.601		-718			18.093	448.135	547.432	1.761.543	1.761.543
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler											0
	Diğer Düzeltmeler											0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar											0
	Transferler		0		0			12.599	534.833	-547.432	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0		-797			0	0	3.314.107	3.313.310	3.313.310
	Dönem Kan (Zararı)									0	0	0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-797					3.314.107	3.313.310	3.313.310
	Sermaye Arttırımı	775.000	-2.090								772.910	772.910
	Sermaye Azaltımı											0
	Sermaye Avansı											0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											0
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											0

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												0		0
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.396.000	126.511		-1.515			30.692	982.968	3.314.107	5.847.763			5.847.763