



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor

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

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** 'nin ve bağlı ortaklığının 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 Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına 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.

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 bildirmemekteyiz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve kira gelirleri	
<p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.963.414.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.05-e, 2.09.05 ve 17 No'lu dipnotlarda yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının %94,73'ünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Grup tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu (emsal karşılaştırma, indirgenmiş nakit akım vb.) değerlendirilmiştir.-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.- Değerleme raporunda değerlendirme uzmanlarınca bağımsız bölümler için takdir edilen değerlerin Dipnot 17'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.-Kira gelirleri sözleşmeler ile kontrol edilmiştir.-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.09.01 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Banka Kredileri	
<p>Grup'un konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 1.404.003.187 TL tutarında banka kredileri bulunmaktadır. Grup banka kredilerini etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Banka kredilerinin iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz banka kredilerinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Grup'un banka kredi bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Grup'un banka kredileri için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir. Banka kredilerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

4) 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 faaliyetini sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır: Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 şüpheciliğimizi 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 tahminlerinin ve 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 esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide 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, 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.
- 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 arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2023 tarihinde Şirket'in 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 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 Baycan Aksu'dur.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI WORLDWIDE

BAYCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 7 Mart 2023)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	18.521.977	56.794.008
Finansal Yatırımlar	7	67.005.704	0
Ticari Alacaklar	10	20.108.074	8.996.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	0	5.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	20.108.074	8.991.841
Diğer Alacaklar	11	272.786	236.548
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	272.786	236.548
Stoklar	13	273.307	153.683
Peşin Ödenmiş Giderler	26	460.654	346.787
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	268.466	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	314.204	951.567
ARA TOPLAM		107.225.172	67.479.554
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		107.225.172	67.479.554
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.963.414.000	940.885.000
Maddi Duran Varlıklar	18	1.691.054	1.530.834
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	308.304	400.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		54.956	47.055
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	54.956	47.055
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.965.468.314	942.863.714
TOPLAM VARLIKLAR		2.072.693.486	1.010.343.268
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	90.761.309	92.198.566
Ticari Borçlar	10	8.949.482	3.752.541
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	0	251.494
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	8.949.482	3.501.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	304.784	212.806
Diğer Borçlar	11	2.014.351	779.458
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.013.664	778.771
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.019.300	407.209
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.019.300	407.209
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	25.541
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.736.185	1.387.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.736.185	1.387.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		104.785.411	98.763.889
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		104.785.411	98.763.889
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.313.588.877	1.001.168.686
Diğer Borçlar	11	1.865.905	1.608.526

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	11	1.865.905	1.608.526
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	212.172	323.170
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.523.115	682.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	1.523.115	682.046
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	197.378.989	16.270.403
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.514.569.058	1.020.052.831
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.619.354.469	1.118.816.720
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	453.339.017	-108.472.190
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-462.644	-128.900
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-462.644	-128.900
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-220.818.947	-39.666.451
Net Dönem Karı veya Zararı		562.146.813	-181.150.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	-1.262
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		453.339.017	-108.473.452
TOPLAM KAYNAKLAR		2.072.693.486	1.010.343.268

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	173.627.606	73.225.538
Satışların Maliyeti	28	-87.714.218	-36.147.533
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		85.913.388	37.078.005
BRÜT KAR (ZARAR)		85.913.388	37.078.005
Genel Yönetim Giderleri	29	-8.400.244	-6.219.169
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.024.178.749	221.267.661
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-6.846.947	-4.342.468
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.094.844.946	247.784.029
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	15.713.243	618
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	-7.099.628
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.110.558.189	240.685.019
Finansman Gelirleri	33	3.216.570	19.436.176
Finansman Giderleri	33	-370.435.924	-469.788.419
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		743.338.835	-209.667.224
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	-181.192.022	28.515.314
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-38.442
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-181.192.022	28.553.756
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		562.146.813	-181.151.910
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		562.146.813	-181.151.910
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-1.276
Ana Ortaklık Payları		562.146.813	-181.150.634
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,08648000	-0,02787000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		562.146.813	-181.151.910
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-333.744	12.679
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-417.180	15.849
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		83.436	-3.170
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	83.436	-3.170
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-333.744	12.679
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		561.813.069	-181.139.231
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-1.276
Ana Ortaklık Payları		561.813.069	-181.137.955

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-8.917.854	28.140.404
Dönem Karı (Zararı)		562.146.813	-181.151.910
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		562.146.813	-181.151.910
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-500.837.659	210.223.325
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	680.971	456.668
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.729.783	-2.747.038
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-1.729.783	-2.746.420
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-618
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		883.248	681.979
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	534.831	469.727
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	112.083	59.757
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	236.334	152.495
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		153.307.839	36.293.970
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	0	-252.910
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	153.331.565	36.527.850
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-23.726	19.030
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	202.488.118	415.470.011
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.037.629.589	-218.516.579
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	31	-1.021.946.831	-218.516.579
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-15.682.758	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	181.192.022	-28.515.314
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-30.485	7.099.628
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-69.822.059	-193.961
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-51.322.946	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.357.604	1.085.244
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	5.120	5.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-9.362.724	1.079.387
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-36.238	-62.281
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-119.624	-57.289
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-113.867	-40.637
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		5.196.941	973.551
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	-251.494	3.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	5.448.435	970.267
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	91.978	22.898
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.492.272	-375.355
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.492.272	-375.355
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		501.093	-1.828.609
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-16.154.064	88.517
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-8.512.905	28.877.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-110.942	-730.470
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-294.007	-6.580
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.180.730	47.194.627
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıktıları		-600	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	648.515	0

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-1.255.451	-1.162.567
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	104.772	59.119.615
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-677.966	-10.762.421
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-44.964.874	-37.880.619
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.319.221.961	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.339.113.100	-1.326.066
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.339.113.100	-1.326.066
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-206.940	-209.213
Ödenen Faiz	33	-24.866.795	-36.598.250
Alınan Faiz	33	0	252.910
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-55.063.458	37.454.412
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	17.476.200
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-55.063.458	54.930.612
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	56.794.008	1.863.396
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.730.550	56.794.008

