



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Finansal Rapor

### Konsolide

## 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2022 YILI 4.DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLolar

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2. 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'lere") 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b>	
<p>Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %87'sini oluşturmakta olup toplam değeri 34.236.035.000 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p>	<p>Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,</p> <p>Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</p> <p>Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme</p>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil 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 dahil 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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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 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") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2023

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	925.430	247.567
Ticari Alacaklar		503.061	100.825
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,23	31.836	13.226
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	471.225	87.599
Diğer Alacaklar		10.156	249
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.156	249
Türev Araçlar		0	171.937
Stoklar	9	475.574	546.614
Peşin Ödenmiş Giderler	6	71.989	23.730
Diğer Dönen Varlıklar	11	30.702	22.462
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.016.912</b>	<b>1.113.384</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.016.912</b>	<b>1.113.384</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar		72.392	45.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	72.392	45.355
Diğer Alacaklar		1.181	1.525
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.181	1.525
Stoklar	9	428.306	230.490
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	985.776	515.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	34.236.035	17.242.942
Maddi Duran Varlıklar	10	1.537.300	754.202
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.847	2.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.847	2.273
Peşin Ödenmiş Giderler	6	999	986
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>37.263.836</b>	<b>18.793.615</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>39.280.748</b>	<b>19.906.999</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	687.842	2.290.326
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.119.600	169.467
Ticari Borçlar		117.475	89.362
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,23	27.833	41.893
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	89.642	47.469
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.036	2.455
Diğer Borçlar		36.667	51.005
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	22.830
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	36.667	28.175
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	100.010	164.871
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	29.792	24.645
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	44.245	15.194
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.141.667</b>	<b>2.807.325</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.141.667</b>	<b>2.807.325</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.597.243	2.578.220
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	740.249	218
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.176	2.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	6.176	2.226
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.343.668</b>	<b>2.580.664</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.485.335</b>	<b>5.387.989</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		33.795.413	14.519.010
Ödenmiş Sermaye	16	1.000.000	1.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-5.930	-5.930
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		25.770	25.770

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.282.391	442.288
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		74.459	74.421
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		12.982.423	7.675.656
Net Dönem Karı veya Zararı		18.436.300	5.306.805
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>33.795.413</b>	<b>14.519.010</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>39.280.748</b>	<b>19.906.999</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	2.661.926	1.483.729
Satışların Maliyeti	17	-631.881	-308.096
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.030.045	1.175.633
BRÜT KAR (ZARAR)		2.030.045	1.175.633
Genel Yönetim Giderleri	18	-151.099	-79.887
Pazarlama Giderleri	18	-84.386	-48.619
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	17.110.881	5.454.729
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-19.439	-6.851
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		18.886.002	6.495.005
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	478.076	143.779
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		19.364.078	6.638.784
Finansman Gelirleri	21	93.627	275.447
Finansman Giderleri	21	-1.019.254	-1.607.426
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		18.438.451	5.306.805
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-2.151	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-2.151	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		18.436.300	5.306.805
DÖNEM KARI (ZARARI)		18.436.300	5.306.805
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		18.436.300	5.306.805
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21	18,44000000	5,31000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		840.103	442.288
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		799.125	437.723
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		40.978	4.565
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Diğer Paylar		40.978	4.565
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>840.103</b>	<b>442.288</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>19.276.403</b>	<b>5.749.093</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		19.276.403	5.749.093

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>2.072.888</b>	<b>1.130.823</b>
Dönem Karı (Zararı)		18.436.300	5.306.805
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-16.462.739</b>	<b>-4.373.174</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		23.523	16.992
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-113	-1.544
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	-113	-1.544
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		9.336	5.552
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	446.648	513.532
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		463.045	908.885
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-16.842.096	-5.676.320
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	-17.014.033	-5.448.483
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		171.937	-227.837
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	-478.076	-143.779
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-85.006	3.508
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	-85.006	3.508
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>99.566</b>	<b>197.544</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	29.977
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-429.160	-126.267
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.563	1.101
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-126.776	146.195
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-48.272	-10.429
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		28.113	17.933
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.338	-37.967
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		675.170	177.719
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		24.392	-718
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>2.073.127</b>	<b>1.131.175</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	-239	-352
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>147.996</b>	<b>-14.800</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.070	-8.682
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.372	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-51.426	-40.263
Alınan Temettüleri	13	49.120	34.145
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.545.403</b>	<b>-1.012.950</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	1.944.106	1.655.145
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-3.099.892	-2.246.185
Ödenen Faiz		-480.862	-468.302
Alınan Faiz		91.245	46.392
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		675.481	103.073
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4	675.481	103.073
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>246.078</b>	<b>143.005</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>921.559</b>	<b>246.078</b>

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusurlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı / Zararı		
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları												

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Baş Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770						74.421	7.382.655	293.001	8.769.917	8.769.917	
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										293.001	-293.001	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					437.723		4.565				5.306.805	5.749.093		5.749.093
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
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 Çıkartılması														
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 (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 Süleşmesinin 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 Nedeniyle Artış (Azalış)														
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-5.930</b>	<b>25.770</b>		<b>437.723</b>		<b>4.565</b>			<b>74.421</b>	<b>7.675.656</b>	<b>5.306.805</b>	<b>14.519.010</b>	<b>14.519.010</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Baş Bakımları	1.000.000	-5.930	25.770		437.723		4.565			74.421	7.675.656	5.306.805	14.519.010	14.519.010
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										38	5.306.767	-5.306.805	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					799.125		40.978					18.436.300	19.276.403	19.276.403
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
	Kar Payları																	
	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 Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan																	
	İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katsıkan																	
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar																	
	) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan																	
	Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer																	
	Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin																	
	Taahhütün 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																	
	Taahhütün Başlangıç Maliyetine veya Defter																	
	Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Süleymesinin Forward Bileşiminin																	
	Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve																	
	Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya																	
	Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma																	
	Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhütün																	
	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																	
	Taahhütün Başlangıç Maliyetine veya Defter																	
	Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																	
	<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>		<b>1.000.000</b>	<b>-5.930</b>	<b>25.770</b>	<b>1.236.848</b>	<b>45.543</b>	<b>74.459</b>	<b>12.982.423</b>	<b>18.438.300</b>	<b>33.795.413</b>	<b>33.795.413</b>						