



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 2022_4Q FİNANSAL RAPORLAR HK.

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("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 kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup' 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") 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 câri 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	Konunun denetimde nasıl ele alındığı

<p>Stoklar</p> <p>Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olarıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %72'sini oluşturmaktadır olup toplam değeri 450.399.038 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un 450.396.436 TL olarak muhasebeleştirdiği uzun dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Câri dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinin kontrol edilmesi,</p> <p>-Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarının test edilmesi,</p>
<p>Kilit denetim konuları</p>	<p>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</p>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 13'te belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %20'sini oluşturmaktadır olup toplam değeri 124.700.000 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerler; konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <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.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,</p> <p>-Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>-Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan tahmin ve varsayımların (iskonto ve kapitalizasyon oranları, emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalara dahil edilmesi,</p> <p>-İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>-Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,</p> <p>-Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi.</p>

5. 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.

6. 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 olmayan 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 meslekî şüphecililiğimizi 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 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 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, câri 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, Grup'un 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.

İstanbul, 10 Mart 2023

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide

Veysel EKMEN

Sorumlu Denetçi, SMMM

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	4	27.838.952	17.545.438
Finansal Yatırımlar	5		15.975.726
Ticari Alacaklar		7.064.703	4.288.475
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,30		2.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	7.064.703	4.285.949
Diğer Alacaklar		1.187.681	730.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.187.681	730.175
Stoklar	9	2.602	619
Peşin Ödenmiş Giderler	11	621.787	1.082.229
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	885.886	579.328
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.433.495	873.615
ARA TOPLAM		39.035.106	41.075.605
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		39.035.106	41.075.605
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		46.525	297.163
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	46.525	297.163
Diğer Alacaklar		908.882	274.085
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	908.882	274.085
Stoklar	9	450.396.436	1.504.794
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	124.700.000	74.875.827
Maddi Duran Varlıklar	15	1.859.109	1.953.541
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	1.843.272	2.345.983
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	178.443	164.782
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.148.252	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	751.612	499.241
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		584.832.531	81.915.416
TOPLAM VARLIKLAR		623.867.637	122.991.021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		509.784	225.207
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		509.784	225.207
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	509.784	225.207
Ticari Borçlar		92.171.254	4.860.592
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,30	49.197.000	594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	42.974.254	4.859.998
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	3.291.981	1.237.616
Diğer Borçlar		26.124.478	332.163
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,30	25.900.000	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	224.478	332.163
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	12	1.084.007	327.576
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	523.923	
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.201.478	2.495.535
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	20	1.201.478	2.495.535
ARA TOPLAM		124.906.905	9.478.689
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		124.906.905	9.478.689
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.767.485	2.265.112
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.767.485	2.265.112
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.767.485	2.265.112
Ticari Borçlar		417.163.611	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-30	250.802.879	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	166.360.732	
Diğer Borçlar		731.783	284.868
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	731.783	284.868
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	12	33.600.000	
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.699.117	3.198.329

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	3.699.117	2.081.329
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	20		1.117.000
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		456.961.996	5.748.309
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		581.868.901	15.226.998
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		40.346.864	106.101.271
Ödenmiş Sermaye	22	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22	91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.156.601	-1.245.909
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.156.601	-1.245.909
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	22	-2.156.601	-1.245.909
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-29.330.244	-53.431.593
Net Dönem Karı veya Zararı		-64.843.715	24.101.349
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22	1.651.872	1.662.752
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		41.998.736	107.764.023
TOPLAM KAYNAKLAR		623.867.637	122.991.021

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	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
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	121.445.095	61.043.046
Satışların Maliyeti	23	-102.722.008	-48.493.300
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		18.723.087	12.549.746
BRÜT KAR (ZARAR)		18.723.087	12.549.746
Genel Yönetim Giderleri	24	-25.665.955	-11.312.713
Pazarlama Giderleri	24		-729.769
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	63.629.361	19.782.739
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	-118.136.334	-3.549.737
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-61.449.841	16.740.266
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	1.556.929	2.319.821
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-59.892.912	19.060.087
Finansman Gelirleri	27	2.743.237	8.606.847
Finansman Giderleri	27	-4.860.426	-1.722.743
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-62.010.101	25.944.191
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.298.811	-782.114
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	-1.135.357	-813.583
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	-163.454	31.469
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-63.308.912	25.162.077
DÖNEM KARI (ZARARI)		-63.308.912	25.162.077
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.534.803	1.060.728
Ana Ortaklık Payları		-64.843.715	24.101.349
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.725.710	-554.427
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.141.536	-653.957
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		415.826	99.530
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		415.826	99.530
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.725.710	-554.427
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-65.034.622	24.607.650
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		719.785	865.650
Ana Ortaklık Payları		-65.754.407	23.742.000

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			
Dönem Karı (Zararı)		-1.839.629	3.397.942
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		53.180.645	-18.128.993
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15-16	1.079.938	392.289
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		477.543	987.881
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	19	477.543	151.563
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			836.318
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4-6	12.329.537	-952.819
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		101.821.674	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-61.824.171	-13.378.903
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	13	-61.824.171	-13.378.903
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	163.454	782.114
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-867.330	-5.845.354
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	15		-4.321.740
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-867.330	-1.523.614
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-114.201
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		10.978.787	821.454
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	15.975.726	-2.063.350
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	-2.525.590	-135.282
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8	-5.339.992	-1.184.499
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-74.082.987	2.876.268
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	14.301.604	1.450.639
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	28.293.595	-99.203
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	12	34.356.431	-23.119
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		850.520	7.854.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	-496.456	-956.719
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	21	217.365	-588.678
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	20	-2.411.058	-2.911.199
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.868.161	288.936
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15-16		5.509.027
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15-16	-999.167	-2.058.705
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	12.867.328	6.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-9.300.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		257.435	284.805
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-605.625	-237.500
Ödenen Temettüleri		-730.665	-609.425
Alınan Faiz		1.593.725	1.131.730
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.285.967	3.971.683
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4	10.285.967	3.971.683
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		17.544.377	13.572.694
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		27.830.344	17.544.377

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımlar	40.000.000	91.449.175		-866.560			5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
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								1.540.396	-1.540.396			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-359.349					24.101.349	23.742.000	865.650	24.607.650
Dönem Karı (Zararı)									24.101.349	24.101.349	1.060.728	25.162.077
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-359.349						-359.349	-195.078	-554.427
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											-609.425	-609.425
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 (Kayıpları) 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												
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												
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin 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												
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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımlar	40.000.000	91.449.175		-1.245.909			5.228.249	-53.431.593	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımlar	40.000.000	91.449.175		-1.245.909			5.228.249	-53.431.593	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
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								24.101.349	-24.101.349			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-910.692					-64.843.715	-65.754.407	719.785	-65.034.622
Dönem Karı (Zararı)									-64.843.715	-64.843.715	1.534.803	-63.308.912
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-910.692						-910.692	-815.018	-1.725.710
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												

