



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2022-31.12.2022 DÖNEMİ MALİ TABLOLAR



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Şartlı

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıklarının ("Grup") 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 özkaynak değişim tablosu ve konsolide 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, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" kısmında belirtilen hususların olası etkileri hariç olmak üzere, Şirket'in 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'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir (Not: 20). Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 748.565.209 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 149.676.769 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 149.676.769 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtmiyoruz.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 35) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 12) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır (Not: 13).

Ayrıca ekli finansal tablolarda yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir.

Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 31.12.2022 tarihi itibarıyla tutarı 1.488.573.592 TL olup, bu tutarın tamamı Şirket'in %33,25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den aldığı paylardan oluşmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal verilerine Not: 14'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup, raporlama tarihi itibarıyla bu borçlar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının yaklaşık %50'sini oluşturan 1.513.159.710 TL tutarındaki finansal borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamış olup, ilgili bakiye Gayrimenkul Satış İcra Dairesinden alınmış olan icra dairesi hesap bilgileri ekstresi ile teyit edilmiştir. Devam eden hukuki sürece bağlı olarak finansal yükümlülük bakiyesinde değişiklik arz edebileceğine dikkat çekeriz. Ek olarak Zincir Yapı A.Ş. 27.09.2022 tarihinde konkordato ilan etmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

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 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.

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.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Kilit denetim konularının denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 1.402.123.436 TL (31 Aralık 2021: 351.799.106 TL)'dir. Grup'un 2022 yılına ait konsolide kar veya zarar tablosunda 756.870.724 TL (31 Aralık 2021: 143.168.417 TL) tutarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için net değer artışı yer almaktadır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız uzmanlardan alınan değerlendirme raporlarına göre kayıtlara alınmaktadır. Bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarda alınması denetimimiz açısından kilit bir denetim konusu olarak belirlenmiştir .</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların geçerliliğinin tetkiki yapılmıştır.</p> <p>SPK değerlendirme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafımızca denetime destek amaçlı olarak atanmıştır. Bu değerlendirme için, Spk lisansına sahip bir başka kuruluşun değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Finansal tablo ve dipnotlarda yer alan bilgi ve açıklamaların uygunluğu ve yeterliliği tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

4) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları başka bir denetçi tarafından denetlenmiş olup, bu finansal tablolara 12 Mart 2022 tarihinde sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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; Grubun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grubu tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grubun finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin 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, konsolide 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:

· 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.)

· Grubun 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, Grubun 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 Topluluğun 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 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) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grubun 1 Ocak ? 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Gruba bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 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 Abdulkadir SAYICI'dır.

İstanbul, 13 Mart 2023

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.

(A member firm of PKF International)

Abdulkadir SAYICI

Sorumlu Denetçi

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	5	562.970	944.074
Ticari Alacaklar		630.831.610	167.998.678
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9,35	590.273.027	93.097.489
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	40.558.583	74.901.189
Diğer Alacaklar	10	181.186	23.357.352
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10	0	23.257.078
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	181.186	100.274
Stoklar	12	1.039.398.940	1.258.413.552
Peşin Ödenmiş Giderler	13	6.552.112	6.259.704
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	235	235
Diğer Dönen Varlıklar	24	4.630.326	13.724.313
ARA TOPLAM		1.682.157.379	1.470.697.908
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.682.157.379	1.470.697.908
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		16.548.422	7.468.631
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	16.548.422	7.468.631
Diğer Alacaklar		523.171	324.218
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	523.171	324.218
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	1.488.573.592	167.400.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	1.402.123.436	351.799.106
Maddi Duran Varlıklar	16	49.159	55.121
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		312	1.356
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	312	1.356
Peşin Ödenmiş Giderler	13	90.195.465	56.677.355
Ertelenmiş Vergi Varlığı	33	3.011.285	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.001.024.842	583.725.807
TOPLAM VARLIKLAR		4.683.182.221	2.054.423.715
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	254.155.285	210.749.513
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	413.327.653	311.639.042
Ticari Borçlar		986.826.057	480.935.658
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,35	442.853.128	461.041.323
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	543.972.929	19.894.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	5.492.140	2.509.369
Diğer Borçlar		256.629.686	228.469.827
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,35	198.250.000	177.748.616
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	58.379.686	50.721.211
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	14	288.586	288.586
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	13	89.151.918	0
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	35	60.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		29.151.918	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		211.249.032	133.212.244
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	20	410.819	318.926
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	20	210.838.213	132.893.318
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	17.947.509	22.804.449
ARA TOPLAM		2.235.067.866	1.390.608.688
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.235.067.866	1.390.608.688
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	162.694.251	281.668.912
Diğer Borçlar		4.271.068	6.300.573
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	4.271.068	6.300.573

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	13	792.613.311	859.288.240
Uzun Vadeli Karşılıklar	22	1.132.716	429.028
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.132.716	429.028
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	33	26.657.691	5.165.060
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		987.369.037	1.152.851.813
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.222.436.903	2.543.460.501
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.451.530.723	-489.021.635
Ödenmiş Sermaye	25	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.279.031	-3.279.031
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	25	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-429.491	70.223
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-429.491	70.223
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	-429.491	70.223
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	25	-720.931.109	-559.009.363
Net Dönem Karı veya Zararı	25	1.941.052.072	-161.921.746
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		9.214.595	-15.151
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.460.745.318	-489.036.786
TOPLAM KAYNAKLAR		4.683.182.221	2.054.423.715

Kar veya Zarar ve 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	26	544.909.382	154.323.414
Satışların Maliyeti	26	-459.007.637	-55.992.345
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		85.901.745	98.331.069
BRÜT KAR (ZARAR)		85.901.745	98.331.069
Genel Yönetim Giderleri	28	-209.392.549	-31.575.296
Pazarlama Giderleri	28	-412.627	-318.204
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	815.172.387	151.102.269
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	29	-170.011.314	-268.516.332
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		521.257.642	-50.976.494
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		132.325.042	67.749.659
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	14	1.321.173.572	-17.063.573
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.974.756.256	-290.408
Finansman Gelirleri	31	15.439.185	32.009.653
Finansman Giderleri	31	-21.432.277	-197.332.524
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.968.763.164	-165.613.279
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	33	-18.481.346	503.568
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	33	-18.481.346	503.568
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.950.281.818	-165.109.711
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.950.281.818	-165.109.711
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		9.229.746	-3.187.965
Ana Ortaklık Payları		1.941.052.072	-161.921.746
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	34	8,25570000	-0,68870000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-499.714	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-499.714	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-499.714	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.949.782.104	-165.109.711
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.949.782.104	-165.109.711

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		79.842.414	122.343.109
Dönem Karı (Zararı)		1.950.281.818	-165.109.711
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.164.164.743	179.030.208
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16,17	14.633	269.883
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.405.201	6.671.639
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.405.201	6.671.639
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		78.768.162	52.614.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22,28	823.267	408.329
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	20	84.737.433	23.035.277
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	20	-6.792.538	29.170.564
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		8.821.010	170.029.713
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	31	21.432.277	197.238.926
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	31	-15.439.185	-32.009.653
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-14.814.418	-598.787
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		17.642.336	5.399.227
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	146.847.391
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-949.981.809	-143.168.416
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	4,14	-1.321.173.572	17.063.573
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		17.981.632	-503.568
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-70.794.177
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		293.753.025	108.671.020
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	35	-489.555.059	-6.488.976
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10	22.977.213	14.370.531
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	217.609.411	-91.362.366
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	-33.810.518	141.616.670
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		520.704.817	46.343.547
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	22	2.982.771	1.405.285
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		21.273.414	59.840.550
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	13	22.476.989	-71.802.685
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		9.093.987	14.748.464
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		79.870.100	122.591.517
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	22	-27.686	-248.408
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-84.910.963	200.071.137
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16,17		-166.907
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16,17	-7.627	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	76.794.733	200.238.044
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	-177.137.254	0
Alınan Faiz		15.439.185	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.687.445	-323.324.805
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		26.119.722	-127.266.183
Ödenen Faiz	31	-21.432.277	-196.058.622
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-381.104	-910.559
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-381.104	-910.559
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	944.074	1.854.633
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	562.970	944.074

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	25	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223					
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								-232.369.596	232.369.596	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-161.921.746	-161.921.746
Dönem Karı (Zararı)										-161.921.746
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										-161.921.746
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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden 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 Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden 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 Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										
Dönem Sonu Bakımları	25	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			-559.009.363	-161.921.746	-489.021.635

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	25	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223					
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								-161.921.746	161.921.746	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									1.941.052.072	1.940.552.358
Dönem Karı (Zararı)										9.229.746
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										1.940.552.358
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										

