



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("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 özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere 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 Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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* (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 bildirmemekteyiz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 979.680.061 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu dipnotta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri , yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil 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. Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin konsolide finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, 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 iletmış 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") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 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 Cem Uçarlar'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Cem Uçarlar, SMMM

Sorumlu Denetçi

13 Mart 2023

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021	Bir Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	52.579.530	254.026.452	2.244.731
Ticari Alacaklar		26.414.385	2.912.186	542.977
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	26.414.385	2.912.186	542.977
Diğer Alacaklar		701.918	314.616	238.601
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		701.918	314.616	238.601
Stoklar	7	65.065.271	89.563.870	101.429.318
Peşin Ödenmiş Giderler	8	323.288.492	501.791	394.010
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	63.962	317.837	7.569
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.567.193	191.839	3.498.405
ARA TOPLAM		470.680.751	347.828.591	108.355.611
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		470.680.751	347.828.591	108.355.611
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar		514.880.218	404.715.554	228.399.209
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	514.880.218	404.715.554	228.399.209
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0	0
Diğer Alacaklar		529	529	529
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		529	529	529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	979.680.061	641.884.635	359.090.513
Maddi Duran Varlıklar	11	17.751.110	12.338.652	2.951
Peşin Ödenmiş Giderler	8	260.694	148.859.564	1.104.873
Ertelenmiş Vergi Varlığı		8.003.960	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.520.576.572	1.207.798.934	588.598.075
TOPLAM VARLIKLAR		1.991.257.323	1.555.627.525	696.953.686
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	151.605.370	125.958.124	71.599.995
Ticari Borçlar	6,20	17.347.452	14.138.322	17.235.747
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	149.280	7.836.296
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	17.347.452	13.989.042	9.399.451
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		797.691	363.029	118.224
Diğer Borçlar		626.133	9.543.962	55.076.854
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	201.721	9.231.669	54.999.244
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		424.412	312.293	77.610
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	16.182.269	4.603.449	7.372.781
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	0	3.547.198	1.671.353
Kısa Vadeli Karşılıklar		427.003	188.168	45.040
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		427.003	188.168	45.040
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	306.705	408.934	3.903
ARA TOPLAM		187.292.623	158.751.186	153.123.897
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		187.292.623	158.751.186	153.123.897
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.232.413	384.667	198.020
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.232.413	384.667	198.020
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		23.429.677	23.572.549	11.505.296
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.662.090	23.957.216	11.703.316
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		211.954.713	182.708.402	164.827.213
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.779.302.610	1.373.379.434	532.410.966
Ödenmiş Sermaye	13	669.833.747	669.833.747	253.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		4.722	4.722	
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-73.865.716	-73.865.716	-1.228.778
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-225.297	132.870	100.648
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-225.297	132.870	100.648
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-225.297	132.870	100.648

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		91.491.372	31.596.189	-638.905
Yabancı Para Çevrim Farkları		91.491.372	31.596.189	-638.905
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.292.034	9.963.926	9.963.926
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		702.557.572	271.214.075	271.214.075
Net Dönem Karı veya Zararı		360.214.176	464.499.621	0
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-460.311	-284.493
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.779.302.610	1.372.919.123	532.126.473
TOPLAM KAYNAKLAR		1.991.257.323	1.555.627.525	696.953.686

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	14	144.878.262	62.279.068
Satışların Maliyeti	14	-119.800.420	-42.972.774
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		25.077.842	19.306.294
BRÜT KAR (ZARAR)		25.077.842	19.306.294
Genel Yönetim Giderleri	15	-55.083.956	-15.619.159
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	420.597.044	545.438.304
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-19.047.503	-64.789.561
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		371.543.427	484.335.878
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		371.543.427	484.335.878
Finansman Gelirleri	17	1.877.175	6.290.882
Finansman Giderleri	17	-21.353.258	-13.487.738
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		352.067.344	477.139.022
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		8.146.832	-12.815.219
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	0	-747.966
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	8.146.832	-12.067.253
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		360.214.176	464.323.803
DÖNEM KARI (ZARARI)		360.214.176	464.323.803
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-175.818
Ana Ortaklık Payları		360.214.176	464.499.621
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-358.167	32.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-358.167	32.222
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		59.895.183	32.235.094
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		59.895.183	32.235.094
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		59.537.016	32.267.316
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		419.751.192	496.591.119
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-175.818
Ana Ortaklık Payları		419.751.192	496.766.937

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		53.700.507	6.167.548
Dönem Karı (Zararı)		360.214.176	464.323.803
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		360.214.176	464.323.803
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-315.297.761	-442.556.042
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	3.761.138	1.060.904
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.047.152	-27.067.471
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		179.319	535.256
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	-9.226.471	-27.602.727
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		924.241	463.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		924.241	463.674
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		15.981.186	6.309.752
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17	-1.877.175	-6.290.882
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17	17.858.361	12.600.634
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-76.809.849	-116.089.306
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	16	-196.813.875	-185.220.581
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	16,10	-196.813.875	-185.220.581
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	-8.146.832	12.815.219
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-37.051.640	-35.056.508
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-37.051.640	-35.056.508
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-8.094.978	-99.771.725
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.784.092	-15.600.213
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-20.052.038	-9.504.159
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.508.781	4.729.434
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	33.725.070	39.468.175
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.209.130	-3.097.425
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.042.091	-46.885.970
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.547.198	-310.268
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-3.547.198	-310.268
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		53.700.507	6.167.548
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-252.446.264	-211.753.448
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-7.573.453	-13.310.605
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		127.053.415	61.353.688
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-199.615.570	-116.726.058
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	8	-174.187.831	-149.361.355
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
Alınan Faiz		1.877.175	6.290.882
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		161.145.133	185.654.620
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-13.828.016	
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri			416.838.469

İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)			-72.636.938
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	178.571.016	153.158.550
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-157.680.782	-127.170.451
Ödenen Faiz		-17.858.361	-12.600.634
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	171.941.276	-171.934.376
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-37.600.624	-19.931.280
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		8.094.978	99.771.725
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-29.505.646	79.840.445
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	82.085.176	2.244.731
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	52.579.530	82.085.176

Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeller	253.000.000		-1.228.778	100.648	-638.905			9.963.926	124.868.151		386.065.042	-284.493	385.780.549
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler									146.345.924		146.345.924		146.345.924
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar	253.000.000		-1.228.778	100.648	-638.905			9.963.926	271.214.075		532.410.966	-284.493	532.126.473
	Transferler													0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				32.222	32.235.094					464.499.621	496.766.937	-175.818	496.591.119
	Dönem Karı (Zararı)													0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
	Sermaye Artırımı	416.833.747	4.722									416.838.469		416.838.469
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı													0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi			-72.636.938								-72.636.938		-72.636.938
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													0
	Kar Payları													0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Deter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Deter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Deter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Deter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)													0
	Dönem Sonu Bakıyeller	669.833.747	4.722	-73.865.716	132.870	31.596.189			9.963.926	271.214.075	464.499.621	1.373.379.434	-460.311	1.372.919.123
Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeller	669.833.747	4.722	-73.865.716	132.870	31.596.189			9.963.926	271.214.075	464.499.621	1.373.379.434	-460.311	1.372.919.123
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
	Transferler								19.328.108	445.171.513	464.499.621	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				358.167	59.895.183						360.214.176	419.751.192	419.751.192
	Dönem Karı (Zararı)													0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
	Sermaye Artırımı													0
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı													0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer O�emeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														0
	Ba�lı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı De�isikliklerine Ba�lı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler									-13.828.016		-13.828.016	460.311	-13.367.705	0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer De�isiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakiyeler		669.833.747	4.722	-73.865.716	-225.287	91.491.372		29.292.034	702.557.572	860.214.176	1.779.302.610		1.779.302.610	