



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

1 OCAK -31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### 1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 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. 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 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardının Uygulanması</b>	
<p>Şirket, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29'a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemden önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir.</p> <p>Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda,</p> <p>TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</p> <p>Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,</p> <p>Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen atsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</p> <p>Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</p> <p>TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</p>

muhasese politikaları ve ilgili açıklamalar Not	
2.1'de yer almaktadır.	

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 9)</b>	
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 15.500.808.254 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in 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>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <p>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</p> <p>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin 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, Şirket'in 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>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p>

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

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

Şirket yönetimi; 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.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5. Bağımsız Denetçinin 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 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 şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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.

Şirket'in 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 Şirket'in 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 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.

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 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.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2024

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.702.177.642	69.361.752
Finansal Yatırımlar	6	2.033.750.958	
Ticari Alacaklar		339.405.068	677.214.912
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,26	238.061.788	589.260.252
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	101.343.280	87.954.660
Diğer Alacaklar		15.304.152	30.272.906
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	15.304.152	30.272.906
Stoklar	10	829.999.174	3.019.967.214
Peşin Ödenmiş Giderler	7	32.408.380	87.407.380
Diğer Dönen Varlıklar	12	141.444.736	164.985.561
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>5.094.490.110</b>	<b>4.049.209.725</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>5.094.490.110</b>	<b>4.049.209.725</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	6		206.552.484
Diğer Alacaklar		569.242	463.579
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	569.242	463.579
Stoklar	10	138.082.392	36.509.014
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14		2.594.530.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	15.500.808.254	12.396.187.974
Maddi Duran Varlıklar	11	241.518.908	764.176.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.889	2.182.367
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.889	2.182.367
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.539.761	405.778
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24		5.522.682
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>15.882.521.446</b>	<b>16.006.530.613</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>20.977.011.556</b>	<b>20.055.740.338</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		74.337.193
Ticari Borçlar		363.742.032	829.150.619
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26	275.065.446	413.506.336
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	88.676.586	415.644.283
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		749.512	3.752.171
Diğer Borçlar		322.601	1.171.895
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	322.601	1.171.895
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	56.143.173	209.431.656
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			75.612.613
Kısa Vadeli Karşılıklar		20.414.812	26.295.716
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.242.667	2.329.218
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	19.172.145	23.966.498
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	22.669.085	71.615.002
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>464.041.215</b>	<b>1.291.366.865</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>464.041.215</b>	<b>1.291.366.865</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar		5.586.843	10.088.728
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	5.586.843	10.088.728
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	353.208	12.949.607
Uzun Vadeli Karşılıklar			8.540.208
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			8.540.208
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24		2.239.260.983
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.940.051</b>	<b>2.270.839.526</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>469.981.266</b>	<b>3.562.206.391</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		20.507.030.290	16.034.653.910



Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	335.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	2.909.948.197	2.905.850.371
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	3.515.200.000	
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	17	-2.945.116.367	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.334.074.336	-17.695.440
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.334.074.336	-17.695.440
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17	1.330.619.102	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	3.455.234	-17.695.440
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	340.248.347	221.450.752
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		11.691.492.283	2.486.885.638
Net Dönem Karı veya Zararı		3.261.183.494	10.103.162.589
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17		458.880.037
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>20.507.030.290</b>	<b>16.493.533.947</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>20.977.011.556</b>	<b>20.055.740.338</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	18	3.082.896.216	5.893.908.897
Satışların Maliyeti	18	-1.220.496.607	-3.912.652.070
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>1.862.399.609</b>	<b>1.981.256.827</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>1.862.399.609</b>	<b>1.981.256.827</b>
Genel Yönetim Giderleri	19	-127.997.525	-92.948.716
Pazarlama Giderleri	19	-48.474.789	-14.321.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.110.601.264	5.554.148.013
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-202.990.605	-1.253.502.364
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>2.593.537.954</b>	<b>6.174.632.367</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	32.000.440	1.996.328.762
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23	-664.920.192	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	14	203.547.058	2.760.383.610
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>2.164.165.260</b>	<b>10.931.344.739</b>
Finansman Gelirleri	22	95.449.263	17.625.542
Finansman Giderleri	22	-5.376.762	-141.805.602
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-160.330.137	314.480.407
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>2.093.907.624</b>	<b>11.121.645.086</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		1.167.275.870	-1.018.482.497
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	-347.892.436	-302.144.862
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	1.515.168.306	-716.337.635
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>3.261.183.494</b>	<b>10.103.162.589</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>3.261.183.494</b>	<b>10.103.162.589</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.261.183.494	10.103.162.589
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç</i>	25	9,43000000	30,16000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.309.468.428	17.695.440
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		1.330.619.102	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-21.150.674	17.695.440
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		-21.150.674	17.695.440
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>1.309.468.428</b>	<b>17.695.440</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>4.570.651.922</b>	<b>10.120.858.029</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.570.651.922	10.120.858.029

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.901.096.308</b>	<b>-983.684.882</b>
Dönem Karı (Zararı)		3.261.183.494	10.103.162.589
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-3.218.766.605</b>	<b>-8.648.330.416</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		12.777.583	15.240.728
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	41.977.894	24.315.101
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		41.977.894	24.315.101
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-4.603.306	-8.336.058
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		191.047	174.125
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-4.794.353	-8.510.183
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç İle İlgili Düzeltmeler	23	0	-1.156.254.384
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-90.072.501	124.180.060
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-95.449.263	-17.625.542
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.376.762	141.805.602
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.043.100.441	-5.500.935.780
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	9	-1.090.067.393	-5.500.935.780
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		46.966.952	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	14	-203.547.058	-2.760.383.610
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	-2.777.633.247	1.355.581.400
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	23	664.920.192	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		20.184.142	5.106.285
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	21	20.184.142	5.106.285
İştirak, İş Ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi İle Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	23	0	-432.363.751
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		160.330.137	-314.480.407
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-1.594.991.549</b>	<b>-2.136.031.183</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-2.286.078.511	252.327.553
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8	-483.926.398	-148.573.607
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		14.863.091	-23.345.785
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.252.689.683	378.968
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	53.865.017	378.129.558
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	-465.408.587	-249.424.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.002.659	294.433
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-5.351.179	3.723.560
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-165.884.882	-2.559.110.544
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		493.242.876	209.569.421
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		521.698.006	181.367.984
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-28.455.130	28.201.437
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-1.552.574.660</b>	<b>-681.199.010</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-629.212	-341.010
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-347.892.436	-302.144.862
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-188.683.234</b>	<b>870.758.447</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		170.784.787	
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-1.845.663.592
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri	23		1.521.732.343

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.735.294	8.506.711
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-335.945.056	-346.814.408
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-37.781.469	1.523.956.303
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	7.523.210	9.041.090
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>3.530.935.308</b>	<b>-246.260.284</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.515.200.000	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			123.844.200
Kredilerden Nakit Girişleri	5		123.844.200
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-74.337.193	-245.924.424
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-74.337.193	-245.924.424
Ödenen Faiz		-5.376.762	-141.805.602
Alınan Faiz	22	95.449.263	17.625.542
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.441.155.766	-359.186.719
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		191.660.124	404.936.161
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4	1.632.815.890	45.749.442
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>69.361.752</b>	<b>23.612.310</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>1.702.177.642</b>	<b>69.361.752</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikli Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		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	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Bakımları	335.000.000	2.905.850.371							115.022.883	36.066.342	2.557.247.165	5.949.186.761	5.949.186.761				
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									106.427.869	2.450.819.296	-2.557.247.165						
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																	
Dönem Karı (Zararı)												10.103.162.589	10.103.162.589	458.880.037			
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-17.695.440			-17.695.440	-17.695.440				
Sermaye Artırımı																	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avantı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri 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 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>335.000.000</b>	<b>2.905.850.371</b>							<b>221.450.752</b>	<b>2.486.885.638</b>	<b>10.103.162.589</b>	<b>16.034.653.910</b>	<b>458.880.037</b>				
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Bakımları	335.000.000	2.905.850.371							-17.695.440			221.450.752	2.486.885.638	10.103.162.589	16.034.653.910	458.880.037	16.493.533.947
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									118.797.595	9.984.364.994	-10.103.162.589						
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																	
Dönem Karı (Zararı)													3.261.183.494	3.261.183.494		3.261.183.494	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				3.515.200.000			1.330.619.102		21.150.674				4.866.969.776			4.866.969.776	
Sermaye Artırımı	65.000.000	4.097.826											69.097.826			69.097.826	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avantı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi				-2.945.116.367									-2.945.116.367			-2.945.116.367	

