



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor

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

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 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 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta 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 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 bildirmemekteyiz.

Kilit Denetim Konusu

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Banka Kredileri	
Grup'un konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 1.420.642.783 TL tutarında banka kredileri bulunmaktadır. Grup banka kredilerini etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Banka kredilerinin iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetim prosedürlerimiz banka kredilerinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Grup'un banka kredi bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Grup'un banka kredileri için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir. Banka kredilerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve kira gelirleri	
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 3.644.636.601 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.05-e, 2.09.05 ve 17 No'lu dipnotlarda yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının % 89,29'unu oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Grup tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Grup yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu (emsal karşılaştırma, indirgenmiş nakit akım vb.) değerlendirilmiştir.-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.- Değerleme raporunda değerlendirme uzmanlarınca bağımsız bölümler için takdir edilen değerlerin Dipnot 17'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.-Kira gelirleri sözleşmeler ile kontrol edilmiştir.-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.09.01 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
<p>Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirmesi sebebi ile Grup, 'TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama' standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'un Grup'un raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır.- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir.- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış ve finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

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

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyetini 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 uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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.

· 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 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 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 Özcan Aksu'dur.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI WORLDWIDE

ÖZCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 18 Nisan 2024)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	48.871.041	30.519.217
Finansal Yatırımlar	7	85.153.872	110.407.309
Ticari Alacaklar	10	35.180.440	33.132.677
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	35.180.440	33.132.677
Diğer Alacaklar	11	375.417	449.477
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	375.417	449.477
Stoklar	13	623.214	667.551
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.445.829	949.887
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	442.359
Diğer Dönen Varlıklar	26	2.360.570	517.723
ARA TOPLAM		174.010.383	177.086.200
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		174.010.383	177.086.200
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.644.636.601	3.235.176.150
Maddi Duran Varlıklar	18	17.613.892	5.270.239
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	285.562	902.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		57.965	133.389
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	57.965	133.389
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	245.060.053	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.907.654.073	3.241.482.360
TOPLAM VARLIKLAR		4.081.664.456	3.418.568.560
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	12.451.141	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	194.621.436	149.550.132
Ticari Borçlar	10	20.755.788	14.746.330
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	20.755.788	14.746.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	736.912	502.202
Diğer Borçlar	11	802.654	3.319.107
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	1.132
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	801.967	3.317.975
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	4.381.206	1.912.883
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	4.381.206	1.912.883
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	2.411.840	2.860.764
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.411.840	2.860.764
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		236.160.977	172.891.418
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		236.160.977	172.891.418
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.213.697.353	2.164.439.801
Diğer Borçlar	11	2.592.315	3.074.508

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	11	2.592.315	3.074.508
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	392.618	730.091
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.260.845	2.509.682
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	4.260.845	2.509.682
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	15.027.519	325.770.378
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.235.970.650	2.496.524.460
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.472.131.627	2.669.415.878
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	2.609.532.829	749.152.682
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.426.982.664	1.426.982.664
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.020.767	2.020.767
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.221.236	-628.585
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.221.236	-628.585
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		91.085.238	90.335.483
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-835.307.402	-1.876.315.152
Net Dönem Karı veya Zararı		1.861.972.798	1.041.757.505
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.609.532.829	749.152.682
TOPLAM KAYNAKLAR		4.081.664.456	3.418.568.560

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	380.978.426	327.016.792
Satışların Maliyeti	28	-167.043.816	-166.325.863
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		213.934.610	160.690.929
BRÜT KAR (ZARAR)		213.934.610	160.690.929
Genel Yönetim Giderleri	29	-19.661.768	-15.951.654
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	367.089.043	691.767.438
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-5.545.899	-12.895.798
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		555.815.986	823.610.915
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	47.855.208	29.550.826
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		603.671.194	853.161.741
Finansman Gelirleri	33	1.638.241	6.058.209
Finansman Giderleri	33	-130.975.737	-697.693.014
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		832.419.453	1.161.710.282
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.306.753.151	1.323.237.218
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	555.219.647	-281.479.713
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		555.219.647	-281.479.713
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.861.972.798	1.041.757.505
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.861.972.798	1.041.757.505
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.861.972.798	1.041.757.505
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	0,28646000	0,16027000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.861.972.798	1.041.757.505
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.592.651	-628.585
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-2.175.916	-785.732
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		583.265	157.147
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	583.265	157.147
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.592.651	-628.585
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.860.380.147	1.041.128.920
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.860.380.147	1.041.128.920

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		206.378.783	-4.051.671
Dönem Karı (Zararı)		1.861.972.798	1.041.757.505
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.861.972.798	1.041.757.505
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.668.850.531	-931.939.162
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	2.161.841	2.439.783
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-558.580	-3.257.938
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-558.580	-3.257.938
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.551.828	1.663.541
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	1.713.421	1.007.320
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	503.095	211.100
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	335.312	445.121
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		130.932.252	288.685.166
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	0	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	130.856.577	288.790.463
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	75.675	-105.297
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	0	381.373.771
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-413.066.312	-717.101.257
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	31	-366.123.321	-687.563.759
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-46.942.991	-29.537.498
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-555.219.647	281.479.713
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-405.749	-13.328
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-835.246.164	-1.167.208.613
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		13.306.299	-113.149.569
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		28.794.823	-80.869.811
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.723.016	-15.418.803
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	0	8.437
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-14.723.016	-15.427.240
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	74.061	190.799
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	44.337	-146.260
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-495.942	239.385
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.806.306	8.296.825
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	0	-680.725
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	11.806.306	8.977.550
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	234.710	-73.806
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.998.648	-70.005
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	-445	-728
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-2.998.203	-69.277
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		2.130.850	311.937
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-11.561.182	-25.609.830
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		206.428.566	-3.331.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-492.142	-208.952
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	442.359	-511.493
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-56.744.431	-1.989.498
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıktıları		0	-1.198

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	0	1.068.585
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-13.813.050	-2.182.706
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	726.943	242.927
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-43.658.324	-1.117.106
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-110.481.646	-84.688.543
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.956.280	2.484.672.477
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-132.767.180	-2.522.136.200
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-132.588.028	-2.522.136.200
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	33	-179.152	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-272.810	-389.759
Ödenen Faiz	33	-397.936	-46.835.061
Alınan Faiz	33	0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.152.706	-90.729.712
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-30.519.217	-60.144.631
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		8.633.489	-150.874.343
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	2.851.479	153.725.822
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	11.484.968	2.851.479

