



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2023 Yılı Finansal Rapor



Bağımsız Denetim Kuruluşu	DENEYİM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosunu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve 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, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Olumlu 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") 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 ("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.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
<p>Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 ve 2022 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir . Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29 'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">-Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,- Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi,- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,- Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,

- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,

TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi	
<p>Şirket, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelir hesabında (alınan avanslar dahil) muhasebelemektedir.</p> <p>İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Şirket'in faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Şirket'in finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların Şirket'in operasyonları ile uyumlu olup olmadığı sorgulanmıştır.</p> <p>-Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığı test edilmiştir.</p> <p>-Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir.</p>

üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

-Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında önemli bir yer tutan stoklar, Şirket tarafından genellikle satış amaçlı konut ve iş yeri inşa etmek için katlanılan maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 9'da açıklanmıştır.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakkeş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması</p> <p>Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi</p> <p>Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirilmesi ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.</p>

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- 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.

- Şirketin 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, Şirketin 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, 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- 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.

- 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 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.

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 iletmış 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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ayhan Çetinkaya'dır

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 18 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Ankara, 18 Nisan 2024

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	104.730.799	290.909.064
Finansal Yatırımlar	5	1.644.725	660.700.072
Ticari Alacaklar	6 7	3.390.945.468	1.145.509.595
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		22.286.038	447.257.328
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.368.659.430	698.252.267
Diğer Alacaklar	8	3.522.691	1.043.677
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.522.691	1.043.677
Stoklar	9	6.637.577.665	7.258.989.268
Peşin Ödenmiş Giderler	6 10	1.240.746.253	769.569.334
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		701.352.865	284.409.005
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		539.393.388	485.160.329
Diğer Dönen Varlıklar	17	96.009.234	65.217.663
ARA TOPLAM		11.475.176.835	10.191.938.673
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.475.176.835	10.191.938.673
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		2.163.005	
Diğer Alacaklar		291.740.116	5.373.775
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6 8	288.085.075	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.655.041	5.373.775
Stoklar	9	10.923.322.317	392.205.157
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		8.139.946.952
Maddi Duran Varlıklar	13	83.038.873	52.766.499
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	13.627.275	25.224.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2.489.344	1.948.469
Peşin Ödenmiş Giderler	10	7.274.891.329	1.182.758.949
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		7.274.891.329	1.182.758.949
Diğer Duran Varlıklar	17	277.223.509	267.837.188
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.868.495.768	10.068.061.894
TOPLAM VARLIKLAR		30.343.672.603	20.260.000.567
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	1.123.242.871	438.459.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.123.242.871	438.459.585
Banka Kredileri		1.122.025.143	427.552.356
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		1.211.585	10.883.683
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar		6.143	23.546
Ticari Borçlar	6 7	2.185.641.210	2.396.672.795
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		188.182.439	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.997.458.771	2.396.672.795
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	5.321.667	3.089.710
Diğer Borçlar	6 8	89.434.330	902.310.331
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		70.245.958	879.707.290
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.188.372	22.603.041
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.629.904	2.003.672
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	2.629.904	2.003.672
ARA TOPLAM		3.406.269.982	3.742.536.093
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.406.269.982	3.742.536.093
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	4.082.160.639	980.494.703
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.082.160.639	980.494.703
Banka Kredileri		4.073.139.127	973.101.780
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		9.021.512	7.392.923
Ticari Borçlar	7	1.696.477.731	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.696.477.731	0
Diğer Borçlar	6 8	67.590.765	698.549.988
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		33.049.582	657.260.144
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		34.541.183	41.289.844

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	45454	8.141.554.139	3.634.646.017
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		134.771.243	3.856.476
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		8.006.782.896	3.630.789.541
Uzun Vadeli Karşılıklar		20.787.222	22.971.145
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	12.062.843	11.167.050
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	8.724.379	11.804.095
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.008.570.496	5.336.661.853
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		17.414.840.478	9.079.197.946
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	12.928.832.125	11.180.802.621
Ödenmiş Sermaye		1.640.000.000	1.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.199.811.318	1.866.872.462
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		997.624.822	761.225.198
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.989.693	-1.776.105
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		37.102.294	5.241.358
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.049.092.155	1.422.252.466
Net Dönem Karı veya Zararı		1.010.191.229	6.126.987.242
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.928.832.125	11.180.802.621
TOPLAM KAYNAKLAR		30.343.672.603	20.260.000.567

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	1.857.771.838	4.570.134.371
Satışların Maliyeti	22	-1.174.762.966	-3.214.713.793
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		683.008.872	1.355.420.578
BRÜT KAR (ZARAR)		683.008.872	1.355.420.578
Genel Yönetim Giderleri	23	-140.197.487	-65.315.301
Pazarlama Giderleri	23	-60.388.473	-37.890.022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	6.768.335	12.006.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-11.147.026	-5.298.267
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		478.044.221	1.258.923.504
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	62.007.483	4.582.333.545
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	25	849.211	-1.196.836
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		540.900.915	5.840.060.213
Finansman Gelirleri	27	253.849.535	13.098.274
Finansman Giderleri	27	-256.882.541	-43.486.412
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		472.323.320	317.315.167
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.010.191.229	6.126.987.242
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.010.191.229	6.126.987.242
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.010.191.229	6.126.987.242
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.010.191.229	6.126.987.242
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	28	0,77000000	6,13000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-3.213.588	-1.776.105
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.213.588	-1.776.105
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.213.588	-1.776.105
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.006.977.641	6.125.211.137
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.006.977.641	6.125.211.137

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
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.393.638.224	2.375.160.175
Dönem Karı (Zararı)		1.010.191.229	6.126.987.242
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-44.064.894	-4.607.729.238
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13 14 15	15.429.128	17.911.615
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		8.565.732	20.524.460
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24 27	-56.615.413	-35.120.491
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-4.600.874.666
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-11.444.341	-10.170.156
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.356.776.023	857.738.875
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.245.435.873	-995.951.904
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-288.845.355	-1.152.712
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.730.679.249	510.595.135
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-6.563.309.299	71.975.110
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.485.446.146	2.125.652.218
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		2.231.957	2.155.576
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.443.835.224	668.778.649
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		4.506.908.122	-1.678.265.080
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-79.257.248	153.951.883
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-5.390.649.688	2.376.996.879
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-2.988.536	-1.836.704
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		926.982.534	-2.889.282.680
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-2.163.005	
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		659.055.347	604.516.991
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13 14	-42.835.558	-33.250.661
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-3.539.072.286
Alınan Faiz	26 27	312.925.750	78.523.276
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.280.477.425	144.981.635
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		791.053.401	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.794.640.032	187.583.620
Ödenen Temettüleri		-50.001.538	0
Ödenen Faiz	27	-255.214.470	-42.601.985
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-186.178.265	-369.140.870
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-186.178.265	-369.140.870
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		290.909.064	660.049.934
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		104.730.799	290.909.064

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusulanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Diğer Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Bakımları	267.500.000	616.701.453	2.743.896.207					36.224	-143.455.193	1.570.912.793	5.055.591.484	0	5.055.591.484		
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								5.205.134	1.565.707.659	-1.570.912.793					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.776.105	-1.776.105		6.126.987.242	6.125.211.137	0	6.125.211.137		
Dönem Karı (Zararı)										6.126.987.242	6.126.987.242	0	6.126.987.242		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.776.105	-1.776.105							
Sermaye Artırımı	732.500.000	1.250.171.009	-1.982.671.009								-1.776.105	0	-1.776.105		
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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 Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakımları	1.000.000.000	1.866.872.462	761.225.198				-1.776.105	-1.776.105		5.241.358	1.422.252.466	6.126.987.242	11.180.802.621	0	11.180.802.621

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	1.000.000.000	1.866.872.462	761.225.198					5.241.358	1.422.252.466	6.126.987.242	11.180.802.621	0	11.180.802.621	
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								31.860.936	6.095.126.306	-6.126.987.242				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-3.213.588	-3.213.588		1.010.191.229	1.006.977.641	1.006.977.641	1.006.977.641	
Dönem Karı (Zararı)										1.010.191.229	1.010.191.229	0	1.010.191.229	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-3.213.588	-3.213.588				-3.213.588	-3.213.588	
Sermaye Artırımı	640.000.000	332.938.856	-474.412.224								-418.285.079	80.241.553	0	80.241.553
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi														

