



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

## A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

### Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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. BDS'ler 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 Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

## Kilit Denetim Konuları

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

### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.5'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 26.647.349.620 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının % 69'unu oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirilmiştir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirilme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 4.162.875.042 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,</li><li>• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme uzmanları tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,</li><li>• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmesi,</li><li>• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,</li><li>• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve bireysel finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve</li><li>• Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li></ul>

## TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

"TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasıyla ilgili detay için Dipnot 2.1.'e bakınız.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p>Şirket'in geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, 31 Aralık tarihi itibarıyla "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29) standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem bireysel finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı bireysel finansal tablolar, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası'nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>Bireysel finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması, birçok bireysel finansal tablo kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili kullanılan bir dizi karmaşık prosedür, hesaplama ve mutabakat gerektirir.</p> <p>Şirket'in raporlanan sonuçları ve bireysel finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yeniden düzenleme sürecinde uygulanan yöntem ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi,</li><li>• Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29'a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi,</li><li>• Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi,</li><li>• Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi,</li><li>• Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi,</li><li>• Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li></ul>

### *Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2023 tarihinde bu bireysel finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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 bireysel finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir 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, bireysel 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:

· Bireysel 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.

· 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 tahminlerinin ve 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, bireysel 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.

· Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temeli oluşturulan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin bireysel 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 hususları ve -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 bireysel 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 hususları 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 26 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve bireysel finansal tablolarının TTK 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.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM

Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024

İstanbul, Türkiye

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		576.512.514	1.794.451.429
Finansal Yatırımlar		2.685.034.945	3.393.467.031
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		2.685.034.945	3.393.467.031
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar		2.685.034.945	3.393.467.031
Ticari Alacaklar		227.200.473	152.545.884
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		26.541.998	59.214.821
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		200.658.475	93.331.063
Diğer Alacaklar		2.278.818	14.399.577
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.278.818	14.399.577
Stoklar		5.744.866.329	3.156.220.643
Peşin Ödenmiş Giderler		1.951.978.576	1.756.661.923
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			8.973.706
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.951.978.576	1.747.688.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.215.004	2.676.152
Diğer Dönen Varlıklar		126.952.473	105.291.069
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		126.952.473	105.291.069
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>11.319.039.132</b>	<b>10.375.713.708</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>11.319.039.132</b>	<b>10.375.713.708</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar		343.008.033	725.280.103
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar		343.008.033	725.280.103
Ticari Alacaklar			15.947.870
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			15.947.870
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		26.647.349.620	23.280.703.774
Maddi Duran Varlıklar		202.665.073	114.789.478
Binalar		202.665.073	114.789.478
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		40.796.868	59.353.850
Şerefiye			17.168.587
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		40.796.868	42.185.263
Peşin Ödenmiş Giderler		7.032.011	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		7.032.011	0
Diğer Duran Varlıklar		786.916	2.787.104
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		786.916	2.787.104
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>27.241.638.521</b>	<b>24.198.862.179</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>38.560.677.653</b>	<b>34.574.575.887</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		799.199.719	828.981.167
Ticari Borçlar		202.591.697	459.342.884
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		16.846.983	56.685.565
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		185.744.714	402.657.319
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.127.885	2.494.642
Diğer Borçlar		16.474.863	35.409.934
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.474.863	35.409.934
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		1.264.853.191	1.053.947.876
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		1.264.853.191	1.053.947.876
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.097.955	5.303.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.140.265	1.301.122
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.957.690	4.002.451
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.292.345.310</b>	<b>2.385.480.076</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.292.345.310</b>	<b>2.385.480.076</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.191.662.655	1.721.703.822
Diğer Borçlar		5.836.375	5.806.510

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		5.836.375	5.806.510
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		26.275.300	18.292.607
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		26.275.300	18.292.607
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.380.921	3.229.010
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.380.921	3.229.010
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.226.155.251</b>	<b>1.749.031.949</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.518.500.561</b>	<b>4.134.512.025</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		35.042.177.092	30.440.063.862
Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	728.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.131.484.715	2.818.714.023
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		1.517.069.005	1.517.069.005
Geri Alınmış Paylar (-)		-15.715.841	-15.715.841
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			66.999.582
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)			66.999.582
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		625.446.153	348.503.537
Yasal Yedekler		625.446.153	348.503.537
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		23.658.780.248	15.655.231.248
Net Dönem Karı veya Zararı		4.669.112.812	9.321.262.308
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>35.042.177.092</b>	<b>30.440.063.862</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>38.560.677.653</b>	<b>34.574.575.887</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	18	1.378.252.884	5.472.599.689
Satışların Maliyeti	18	-364.497.971	-2.716.957.006
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.013.754.913	2.755.642.683
BRÜT KAR (ZARAR)		1.013.754.913	2.755.642.683
Genel Yönetim Giderleri	19	-100.787.485	-60.766.768
Pazarlama Giderleri	19	-13.331.299	-126.035.519
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.287.834.367	6.913.991.124
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-437.593.146	-62.235.517
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.749.877.350	9.420.596.003
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.272.736.195	481.779.311
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.022.613.545	9.902.375.314
Finansman Gelirleri	21	833.310.156	697.146.732
Finansman Giderleri	21	-498.467.038	-358.908.127
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	21	-1.688.343.851	-919.351.611
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.669.112.812	9.321.262.308
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.669.112.812	9.321.262.308
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.669.112.812	9.321.262.308
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.669.112.812	9.321.262.308
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-66.999.582	66.999.582
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-66.999.582	66.999.582
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		-66.999.582	66.999.582
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-66.999.582</b>	<b>66.999.582</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>4.602.113.230</b>	<b>9.388.261.890</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.602.113.230	9.388.261.890

## 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>1.510.602.113</b>	<b>1.966.663.752</b>
Dönem Karı (Zararı)		4.669.112.812	9.321.262.308
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.669.112.812	9.321.262.308
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-2.690.421.278</b>	<b>-6.629.819.892</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.481.602	10.376.107
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		6.005.837	9.946.893
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.987.782	9.946.893
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		2.018.055	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.300.489	4.156.756
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.300.489	4.156.756
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		205.170.323	129.564.075
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		205.170.323	129.564.075
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			27.138.446
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.162.875.042	-6.839.596.497
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.162.875.042	-6.839.596.497
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		919.999.666	29.774.258
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		323.495.847	-1.179.930
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-467.112.460</b>	<b>-727.635.777</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-128.930.146	-112.298.847
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-128.930.146	-112.298.847
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		6.460.221	-3.545.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.460.221	-3.545.355
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		218.888.008	-1.339.466.097
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıklarındaki Azalış (Artış)		218.888.008	-1.339.466.097
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-220.150.360	3.168.614.042
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-202.348.664	-1.601.321.983
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-76.181.454	-699.316.625
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-76.181.454	-699.316.625
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.702.838	-358.985.659
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-2.702.838	-358.985.659
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-62.147.227	218.684.747
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-62.147.227	218.684.747
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>1.511.579.074</b>	<b>1.963.806.639</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		1.613.898	-355.529
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-2.590.859	3.212.642
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-2.078.345.055</b>	<b>-2.873.694.914</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-83.800.215	58.950.349
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-83.800.215	58.950.349
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.572.265.804	-426.543.442
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-625.554.914	-2.654.833.838
Alınan Faiz		203.275.878	148.732.017
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>34.416.811</b>	<b>1.510.278.963</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		442.863.012	1.960.798.700
Kredilerden Nakit Girişleri		442.863.012	1.960.798.700
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-172.223.645
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-172.223.645

Ödenen Faiz		-408.446.201	-278.296.092
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-533.326.131	603.247.801
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-705.406.847	-765.581.778
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.238.732.978	-162.333.977
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.794.451.429</b>	<b>1.956.785.406</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>555.718.451</b>	<b>1.794.451.429</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Sabit Hazine Varlıklarının Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	364.000.000	2.434.678.949	-15.715.841	1.517.069.005			0	255.497.945	16.496.271.914	0	21.051.801.972	21.051.801.972
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	364.000.000	384.035.074						93.005.592	-841.040.666			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							66.999.582			9.321.262.308	9.388.261.890	9.388.261.890
Dönem Karı (Zararı)										9.321.262.308	9.321.262.308	9.321.262.308
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							66.999.582				66.999.582	66.999.582
Sermaye Artırımı												
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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>728.000.000</b>	<b>2.818.714.023</b>	<b>-15.715.841</b>	<b>1.517.069.005</b>			<b>66.999.582</b>	<b>348.503.537</b>	<b>15.655.231.248</b>	<b>9.321.262.308</b>	<b>30.440.063.862</b>	<b>30.440.063.862</b>
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	728.000.000	2.818.714.023	-15.715.841	1.517.069.005			66.999.582	348.503.537	15.655.231.248	9.321.262.308	30.440.063.862	30.440.063.862
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	728.000.000	312.770.692						276.942.616	8.003.549.000	-9.321.262.308		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-66.999.582			4.669.112.812	4.602.113.230	4.602.113.230
Dönem Karı (Zararı)										4.669.112.812	4.669.112.812	4.669.112.812
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-66.999.582				-66.999.582	-66.999.582
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi												

