



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor (Konsolide) 01.01.2023 - 31.12.2023



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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide 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 Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in 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">- Konsolide 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 konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 60'ını oluşturmakta olup toplam değeri 24.326.557.800 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Kontrollerin değerlendirilmesi</p> <p>Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</p> <p>Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p>

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirilme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 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 meslekî şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile 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 esasının kullanılmasının 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları 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.

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 20 Mayıs 2024 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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 Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde 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 Erkan EREN'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Mayıs 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	4	363.905.555	477.282.959
Ticari Alacaklar	6	859.759.046	390.781.122
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		782.726.097	236.207.835
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.032.949	154.573.287
Diğer Alacaklar	7	437.065.926	8.671.736
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		437.065.926	8.671.736
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		308.811.440	5.657.178
Stoklar	9	5.092.014.778	4.781.052.860
Peşin Ödenmiş Giderler	17	762.727.623	1.312.603.126
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		8.129.274	240.462.803
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		754.598.349	1.072.140.323
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.963.640	3.214.527
Diğer Dönen Varlıklar	18	368.371.646	331.106.147
ARA TOPLAM		8.194.619.654	7.310.369.655
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.194.619.654	7.310.369.655
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	6	25.001.006	204.382.424
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		24.636.928	204.382.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		364.078	
Diğer Alacaklar	7	3.424.160	2.421.124
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.424.160	2.421.124
Stoklar	9	7.734.290.632	5.748.885.848
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	42.613.853	32.410.763
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	24.326.557.800	23.581.982.047
Maddi Duran Varlıklar	12	43.756.436	47.614.683
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	26.989.082	41.044.517
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.350.789	4.765.202
Peşin Ödenmiş Giderler	17	424	50.188
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		32.206.984.182	29.663.556.796
TOPLAM VARLIKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	734.793.851	1.589.026.567
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		152.459.468	271.095.316
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		582.334.383	1.317.931.251
Ticari Borçlar	6	352.087.995	237.663.808
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		15.089.180	32.922.432
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		336.998.815	204.741.376
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	10.638.439	6.316.446
Diğer Borçlar	7	75.758.464	21.723.548
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.586.923	17.380.668
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.171.541	4.342.880
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	473.390.662	652.321.519
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			240.088.792
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		473.390.662	412.232.727
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	18.988.294	11.280.044
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		13.225.398	9.305.562
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	1.974.482
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	59.471.235	23.464.810
ARA TOPLAM		1.725.128.940	2.541.796.742
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.725.128.940	2.541.796.742

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.866.548.275	6.077.661.365
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		392.637.109	731.162.955
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.473.911.166	5.346.498.410
Diğer Borçlar	7	174.214.430	71.416.216
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar			2.226.545
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		174.214.430	69.189.671
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	7.582.243.237	3.466.209.531
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.413.140.698	3.376.331.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.169.102.539	89.877.762
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	9.301.876	22.194.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		9.301.876	22.194.472
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.632.307.818	9.637.481.584
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		12.357.436.758	12.179.278.326
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	25.390.999.605	22.367.140.114
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		8.077.311.840	8.077.311.840
Geri Alınmış Paylar (-)		-5.576.726	-5.576.726
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.699.323.718	1.699.323.718
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-125.207.773	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.022.859	-7.926.116
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.022.859	-7.926.116
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.022.859	-7.926.116
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		883.844.933	882.447.126
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		12.199.316.596	4.261.798.311
Net Dönem Karı veya Zararı		1.169.009.876	5.959.761.961
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.653.167.473	2.427.508.011
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		28.044.167.078	24.794.648.125
TOPLAM KAYNAKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451

Kar veya Zarar ve 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	1.701.320.995	2.371.257.663
Satışların Maliyeti	22 - 24	-832.487.967	-1.802.909.197
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		868.833.028	568.348.466
BRÜT KAR (ZARAR)		868.833.028	568.348.466
Genel Yönetim Giderleri	23 - 24	-268.546.168	-203.944.715
Pazarlama Giderleri	23 - 24	-311.943.347	-245.939.406
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	861.571.034	887.520.415
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-159.616.370	-1.285.874.917
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	837.446.532	6.215.438.548
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.827.744.709	5.935.548.391
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28		-291.901.895
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	27	10.515.320	-445.347
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.838.260.029	5.643.201.149
Finansman Gelirleri	29	12.259.430	174.965.959
Finansman Giderleri	29	-2.035.907.389	-2.673.363.392
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		925.878.509	3.590.416.723
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
DÖNEM KARI (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-428.519.297	775.458.478
Ana Ortaklık Payları		1.169.009.876	5.959.761.961
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	31	0,77930000	3,97320000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		994.478	-8.099.225
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		994.478	-8.099.225
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		994.478	-8.099.225
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		741.485.057	6.727.121.214
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-428.519.297	775.458.478
Ana Ortaklık Payları		1.170.004.354	5.951.662.736

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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			
Dönem Karı (Zararı)		740.490.579	6.735.220.438
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.023.022.508	-5.029.281.123
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12 - 13	19.159.570	32.845.492
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	3.350.855	5.228.190
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.350.855	5.228.190
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5	1.611.349.182	1.142.006.174
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		66.298.717	286.883.073
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-837.446.532	-6.215.438.548
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-837.446.532	-6.215.438.548
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-10.515.320	445.347
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		170.826.036	-281.250.851
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.439.762.550	1.024.838.500
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8		1.515.762.137
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-289.596.506	1.006.651.459
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-2.296.366.702	-1.506.719.539
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	549.925.267	865.517.772
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	114.424.187	-326.095.642
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	20	3.937.102.849	-285.757.015
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-575.726.545	-244.520.672
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.203.275.637	2.730.777.815
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-6.951.456	-1.296.371
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		398.202.639	1.186.437.399
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		307.250.000	-7.487.904
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12 - 13		872.810
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12 - 13	-1.918.140	-2.622.997
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	930.846.706	1.730.314.038
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-837.975.927	-534.638.548
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.520.586.790	-3.320.999.790
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	3.996.845.453	2.189.169.351
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-5.906.083.061	-4.368.162.967
Ödenen Faiz	5	-1.611.349.182	-1.142.006.174
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		73.940.030	594.919.053
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-187.317.434	-1.527.776.886
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-113.377.404	-932.857.833
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	477.282.959	1.410.140.792
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	363.905.555	477.282.959

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusurlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risiken Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları								

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımlar	873.193.432	7.453.290.302	-355.132.821	1.005.446.408					857.097.712	5.564.908.567	15.398.803.600	1.625.289.906	17.024.093.506	
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	626.806.568	624.021.538							25.349.414	-1.303.110.256	-26.932.736	26.932.736	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-7.926.116		5.959.761.961	5.951.835.845	775.285.369	6.727.121.214
Dönem Karı (Zararı)											5.959.761.961	5.959.761.961	775.458.478	6.735.220.429
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-7.926.116		-7.926.116	-173.109	-8.099.225	
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
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)			349.556.095	693.877.310							1.043.433.405		1.043.433.405	
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 Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakımlar	21	1.500.000.000	8.077.311.840	-5.576.726	1.699.323.718				-7.926.116		5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımlar		1.500.000.000	8.077.311.840	-5.576.726	1.699.323.718				-7.926.116		5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125
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									1.397.807	7.831.429.667	-5.959.761.961	1.873.065.513	-1.873.065.513	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									834.483		1.169.009.876	1.169.844.359	-428.359.302	741.485.057
Dönem Karı (Zararı)											1.169.009.876	1.169.009.876	-428.519.297	740.490.579
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									834.483			834.483	159.995	994.478
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																		
Carli Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Kar Payları																	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)						-125.207.773								-125.207.773	66.828.689	-192.036.462	
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															280.500	280.500	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış						68.774								106.088.618	106.157.392	2.593.632.466	2.699.789.858
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya 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 Süreleşiminin Forward Bileşiminin 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)																	
	Dönem Sonu Bakiyeler	21	1.500.000.000	8.077.311.840	-5.576.726	1.699.323.718	-125.207.773	-7.022.859					883.844.933	12.199.316.596	1.169.009.876	25.390.999.605	2.653.167.473	28.044.167.078