



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor (Konsolide Olmayan) 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

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan 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 finansal performansını ve 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 20 Mayıs 2024 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

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 bireysel 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

Bireysel finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu

Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır ;

Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, bireysel finansal tablolar ve önceki dönemlere ait bireysel 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.

TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı bireysel finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

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.

- Bireysel 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 bireysel finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,

Enflasyon muhasebesi uygulanmış bireysel finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde 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, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 50' sini oluşturmakta olup toplam değeri 16.473.537.800 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 finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özne varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin özne niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Kontrollerin değerlendirilmesi</p> <p>Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in 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>Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p>

Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirilmesinde, 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.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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 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 finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS' lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Bireysel 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.

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 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 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 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, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e 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'dir.

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 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	256.547.214	43.378.971
Ticari Alacaklar	7	294.390.636	393.462.518
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		217.498.764	238.883.386
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		76.891.872	154.579.132
Diğer Alacaklar	8	440.779.704	14.130.443
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.728.317	5.665.746
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		437.051.387	8.464.697
Stoklar	9	5.092.014.778	4.781.052.860
Peşin Ödenmiş Giderler	17	493.662.907	452.819.653
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		7.756.787	3.578.420
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		485.906.120	449.241.233
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		210.898	389.433
Diğer Dönen Varlıklar	18	140.808.204	112.181.246
ARA TOPLAM		6.718.414.341	5.797.415.124
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.718.414.341	5.797.415.124
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19	5.020.938.238	5.566.323.340
Ticari Alacaklar	7	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	8	3.271.538	2.169.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.271.538	2.169.646
Stoklar	9	4.393.980.673	3.998.298.548
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	42.613.853	32.410.763
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	16.473.537.800	14.635.850.636
Maddi Duran Varlıklar	12	33.788.385	40.981.786
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	24.822.137	31.535.479
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.133.428	4.539.712
Peşin Ödenmiş Giderler	17	424	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		26.022.087.482	24.516.492.334
TOPLAM VARLIKLAR		32.740.501.823	30.313.907.458
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	664.347.947	1.519.284.200
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		153.552.805	272.006.079
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		510.795.142	1.247.278.121
Ticari Borçlar	7	96.479.548	166.072.813
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		100.551	15.759.123
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		96.378.997	150.313.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	7.893.730	5.335.430
Diğer Borçlar	8	12.892.596	21.718.275
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.724.040	17.375.395
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.168.556	4.342.880
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21	473.388.011	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)		473.388.011	412.232.727
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	13.033.807	9.472.114
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		8.382.221	7.497.632
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.651.586	1.974.482
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	12.611.014	9.718.742

ARA TOPLAM			1.280.646.653	2.383.923.093
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.280.646.653	2.383.923.093
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		2.866.548.275	6.075.876.933
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			392.637.109	731.162.955
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			2.473.911.166	5.344.713.978
Diğer Borçlar	8		93.799.074	48.221.091
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar				2.226.545
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			93.799.074	45.994.546
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21		3.051.228.391	1.134.841.483
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.338.109.595	1.045.053.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.713.118.796	89.787.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	15		7.265.583	20.775.697
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			7.265.583	20.775.697
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			6.018.841.323	7.279.715.204
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			7.299.487.976	9.663.638.297
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22		25.441.013.847	20.650.269.161
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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-6.869.438	-7.406.788
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-6.869.438	-7.406.788
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-6.869.438	-7.406.788
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			875.796.733	875.796.733
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları			8.510.820.384	4.984.623.478
Net Dönem Karı veya Zararı			4.790.207.336	3.526.196.906
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			25.441.013.847	20.650.269.161
TOPLAM KAYNAKLAR			32.740.501.823	30.313.907.458

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	23	1.701.320.995	2.351.772.117
Satışların Maliyeti		-832.487.967	-1.802.909.197
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		868.833.028	548.862.920
BRÜT KAR (ZARAR)		868.833.028	548.862.920
Genel Yönetim Giderleri	24 - 25	-208.575.374	-173.485.692
Pazarlama Giderleri	24 - 25	-204.811.483	-177.687.865
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	490.972.893	776.694.893
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	27	-161.235.732	-1.273.917.693
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	2.768.533.870	3.470.189.359
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.553.717.202	3.170.655.922
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	481.125.595	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler			-291.901.895
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	28	10.515.320	-445.347
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.045.358.117	2.878.308.680
Finansman Gelirleri	29	3.159.326	26.706.581
Finansman Giderleri	30	-2.032.798.279	-2.595.717.985
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		2.774.488.172	3.216.899.630
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.790.207.336	3.526.196.906
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.790.207.336	3.526.196.906
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.790.207.336	3.526.196.906
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.790.207.336	3.526.196.906
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	33	3,19350000	2,35080000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		537.350	-7.406.788
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		537.350	-7.406.788
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		537.350	-7.406.788
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.790.744.686	3.518.790.118
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.790.744.686	3.518.790.118

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		2.512.438.031	1.887.863.308
Dönem Karı (Zararı)		4.790.207.336	3.526.196.906
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-3.380.637.836	-3.139.615.234
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		13.835.582	21.451.835
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-799.326	2.717.227
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-799.326	2.717.227
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.610.239.188	1.140.616.807
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		66.298.717	286.883.073
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.768.533.870	-3.470.189.359
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.768.533.870	-3.470.189.359
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-10.515.320	445.347
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		-481.125.595	-48.525
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-1.810.037.212	-1.121.491.639
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.109.645.714	1.502.535.835
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6		1.515.762.137
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	278.453.300	1.013.931.081
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-706.644.043	-690.748.320
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	-40.843.678	1.481.219.134
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	-69.593.265	-306.368.977
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	21	1.737.453.400	-1.397.028.205
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-89.180.000	-114.231.015
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.519.215.214	1.889.117.507
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-6.777.183	-1.254.199
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.236.178.566	1.721.075.947
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		307.250.000	-7.487.904
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	872.810
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.918.140	-2.622.997
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		930.846.706	1.730.314.038
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.518.395.902	-3.473.025.017
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.997.926.347	1.530.792.686
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.906.083.061	-3.863.200.896
Ödenen Faiz		-1.610.239.188	-1.140.616.807
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		230.220.695	135.914.238
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-17.052.452	-585.569.851
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		213.168.243	-449.655.613
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		43.378.971	493.034.584
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		256.547.214	43.378.971

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	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Kardarı Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başyapıları	873.193.432	7.453.290.302	-355.132.821	1.005.446.408					857.097.712	6.254.150.605	16.088.045.638	0	16.088.045.638
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							18.699.021	-1.269.527.127			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-7.406.788				3.526.196.906	3.518.790.118	3.518.790.118
Dönem Kar (Zararı)											3.526.196.906	3.526.196.906	3.526.196.906
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-7.406.788				-7.406.788	-7.406.788	-7.406.788
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)			349.556.095	693.877.310							1.043.433.405	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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opisyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakımları	22	1.500.000.000	8.077.311.840	-5.576.726	1.699.323.718		-7.406.788		875.796.733	4.984.623.478	3.526.196.906	20.650.269.161	20.650.269.161

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başyapıları	1.500.000.000	8.077.311.840	-5.576.726	1.699.323.718					875.796.733	4.984.623.478	3.526.196.906	20.650.269.161	20.650.269.161
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										3.526.196.906	-3.526.196.906		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							537.350				4.790.207.336	4.790.744.686	4.790.744.686
Dönem Kar (Zararı)											4.790.207.336	4.790.207.336	4.790.207.336
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							537.350					537.350	537.350
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													

