



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor

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

## FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na:

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine 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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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.

## Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir denetim firması tarafından denetlenmiş ve söz konusu finansal tablolara ilgili olarak düzenlenen 28 Nisan 2023 tarihli denetim raporunda ilgili bağımsız denetim firmasınınca olumlu görüş verilmiştir.

## 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.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması</b></p> <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'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,</li><li>-Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi,</li><li>-Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,</li><li>-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi,</li><li>-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,</li></ul> <p>TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.</p>

Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.307.365.658 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 9 'da açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;</p> <p>-Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,</p> <p>-Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,</p> <p>-Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.</p> <p>-Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.</p>

Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

## **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; 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 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· 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 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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

1. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif AK'dır.

**İstanbul, 20 Mayıs 2024**

**VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**Member, MGI Worldwide**

Mehmet Akif AK

**Sorumlu Ortak Baş Denetçi**

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	3	67.478.332	10.044.496
Ticari Alacaklar		463.371.096	166.287.465
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	236.415.574	115.451.833
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	226.955.522	50.835.632
Diğer Alacaklar		5.975.386	3.548.373
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.975.386	3.548.373
Stoklar	8	2.898.236.267	2.791.709.215
Peşin Ödenmiş Giderler		582.213.782	363.799.085
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	37.833.653	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	544.380.129	363.799.085
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.608.581	2.722.316
Diğer Dönen Varlıklar	16	96.727.796	60.200.517
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>4.115.611.240</b>	<b>3.398.311.467</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>4.115.611.240</b>	<b>3.398.311.467</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	4	94.517.579	94.517.579
Ticari Alacaklar		0	59.575.331
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	0	59.575.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.307.365.658	1.349.266.730
Maddi Duran Varlıklar	10	7.940.536	9.048.855
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	2.682.738	6.728.385
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	261.205	657.814
Peşin Ödenmiş Giderler	15	51.488.233	86.200.499
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.464.255.949</b>	<b>1.605.995.193</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	275.969.793	240.608.298
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		275.969.793	240.608.298
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Ticari Borçlar		329.617.647	542.105.517
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	186.566.253	101.994.672
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	143.051.394	440.110.845
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.604.832	6.711.807
Diğer Borçlar		19.232.142	68.408.200
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	0	60.441.541
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	19.232.142	7.966.659
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	4.488.772	916.426.585
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.146.278	3.528.596
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	658.957	1.092.835
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.487.321	2.435.761
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	769.900	9.252
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>636.829.364</b>	<b>1.777.798.255</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>636.829.364</b>	<b>1.777.798.255</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	20.288.545	9.604.963
Ticari Borçlar		43.248.452	60.943.798
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	43.248.452	60.943.798
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	2.434.603.270	1.512.666.625
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.304.337	7.357.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	3.304.337	7.357.968
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	0	116.655.521

<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.501.444.604</b>	<b>1.707.228.875</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.138.273.968</b>	<b>3.485.027.130</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.441.593.221	1.519.279.530
Ödenmiş Sermaye	17	318.000.000	254.140.000
Sermaye Düzeltme Farkları		767.667.715	751.289.307
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	595.607.710	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	-991.044	-402.321
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	8.025.309	154.514
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	447.282.776	148.867.209
Net Dönem Karı veya Zararı	17	306.000.755	365.230.821
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.441.593.221</b>	<b>1.519.279.530</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.579.867.189</b>	<b>5.004.306.660</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	2.750.076.840	267.024.887
Satışların Maliyeti	18	-2.001.154.483	-153.091.842
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		748.922.357	113.933.045
BRÜT KAR (ZARAR)		748.922.357	113.933.045
Genel Yönetim Giderleri	19	-48.065.695	-50.052.588
Pazarlama Giderleri	19	-8.274.026	-8.694.238
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	167.293.636	74.181.528
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-50.261.718	-23.889.204
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		809.614.554	105.478.543
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	92.717.927	148.012.330
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-110.971.364	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		791.361.117	253.490.873
Finansman Gelirleri	22	29.564.430	73.662.742
Finansman Giderleri	22	-153.212.201	-87.123.819
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-478.368.112	61.775.278
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		189.345.234	301.805.074
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		116.655.521	63.425.747
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	116.655.521	63.425.747
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		306.000.755	365.230.821
DÖNEM KARI (ZARARI)		306.000.755	365.230.821
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		306.000.755	365.230.821
<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		-588.723	-402.321
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-588.723	-502.901
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	100.580
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	17	0	100.580
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-588.723</b>	<b>-402.321</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>305.412.032</b>	<b>364.828.500</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		305.412.032	364.828.500

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>-571.374.947</b>	<b>104.161.191</b>
Dönem Karı (Zararı)		306.000.755	365.230.821
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		306.000.755	365.230.821
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-40.090.593</b>	<b>-128.627.235</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.705.403	7.017.499
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-5.024.672	4.711.856
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-5.076.232	3.625.827
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		51.560	1.086.029
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		110.971.364	-215.082.032
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		110.971.364	-215.082.032
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-116.655.521	-63.436.618
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-35.087.167	138.162.060
Diğer Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-35.087.167	138.162.060
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-838.398.844</b>	<b>-130.085.900</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	225.057.500
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-237.508.300	-203.307.968
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-61.388.410	-175.027.164
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-176.119.890	-28.280.804
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.427.013	72.698.742
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			64.516.036
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.427.013	8.182.706
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-106.527.052	-2.129.001.863
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-183.702.431	-32.604.477
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-230.183.216	423.226.825
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		84.571.581	31.681.246
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-314.754.797	391.545.579
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.106.975	2.498.367
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-49.176.058	-63.540.490
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-60.441.541	-59.144.182
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.265.483	-4.396.308
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		9.998.832	1.588.743.962
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-35.766.631	-13.856.498
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-36.527.279	-13.863.314
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		760.648	6.816
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-572.488.682</b>	<b>106.517.686</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.113.735	-2.356.495
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-34.137.953</b>	<b>-361.332.155</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-154.828	8.066.978
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		186.044.693	93.668.346
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-220.027.818	-463.067.479
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>662.946.736</b>	<b>254.442.913</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		675.846.118	135.730.255
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		46.045.077	118.712.658
Ödenen Temettüeller		-58.944.459	0

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		57.433.836	-2.728.051
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		57.433.836	-2.728.051
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>10.044.496</b>	<b>12.772.547</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>67.478.332</b>	<b>10.044.496</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / 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	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	<b>Dönem Başı Bakımları</b>	17	180.000.000	689.699.052					154.514	148.867.209					1.018.720.775
	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														
	<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>						-402.321			365.230.821					364.828.500
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı		74.140.000	61.590.255											135.730.255
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii 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)														
	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														
	Opsiyonlanın 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 Süleşmesinin 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)														
	<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	17	254.140.000	751.289.307			-402.321		154.514	148.867.209	365.230.821	1.519.279.530			1.519.279.530
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	<b>Dönem Başı Bakımları</b>	17	254.140.000	751.289.307			-402.321		154.514	148.867.209	365.230.821				1.519.279.530
	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								7.870.795	357.360.026	-365.230.821				
	<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>						-588.723				306.000.755				305.412.032
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı		63.860.000	16.378.408	595.607.710										675.846.118
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

