



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Yeniden Düzenlenen 2023 Yılı Finansal Tabloları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	C&Ç BAĞIMSIZ DENETİM VE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihli 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 dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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. 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 Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesi	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, % 90'ını oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 1.382.320.000 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.

Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş,

- Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş,

- Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş,

- Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiş,

- İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş,

- Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş,

- Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir.

Buna ek olarak, Not 12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması

Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Şirket'in fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası'nın 2.1. numaralı dipnotta açıklandığı üzere 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi

para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, aynı tarih itibarıyla ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait karşılaştırmalı 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 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave çalışmalar da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1.5' de yer almaktadır.

Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,

- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,

- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden (TÜFE) elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,

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

- TMS 29'un uygulanmasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'lere göre yeterliliğinin ve uygunluğunun değerlendirilmesi.

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

Şirket yönetimi; 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.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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.).

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

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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 hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 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 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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yusuf ÇAKAN'dır.

Yusuf ÇAKAN, Sorumlu Denetçi-S.M.M.M.

C&Ç BAĞIMSIZ DENETİM VE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI A.Ş.

Ankara, 31.05.2024

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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]	258.783	2.441.527
Finansal Yatırımlar	[5]		3.295.840
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			3.295.840
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar			3.295.840
Ticari Alacaklar	[8]	7.411.118	6.492.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.411.118	6.492.639
Diğer Alacaklar	[9]	131.264	280.084
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	280.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		131.264	0
Stoklar	[11]	1.174.932	20.008.995
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	23.460.508	81.696
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		23.460.508	81.696
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[15]	0	105.616
Diğer Dönen Varlıklar	[17]	10.371.690	2.996.676
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		10.371.690	2.996.676
ARA TOPLAM		42.808.295	35.703.073
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		42.808.295	35.703.073
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	[9]	410.786	472.177
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		183.224	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		227.562	472.177
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	1.382.320.000	916.211.575
Maddi Duran Varlıklar	[13]	107.019.514	0
Mobilya ve Demirbaşlar		224.138	0
Yapılmakta Olan Yatırımlar		106.795.376	0
Peşin Ödenmiş Giderler	[14]	570.074	785.565
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		570.074	785.565
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.490.320.374	917.469.317
TOPLAM VARLIKLAR		1.533.128.669	953.172.390
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	7.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		7.000.000	0
Banka Kredileri		7.000.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	23.578.844	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		23.578.844	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		23.578.844	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	21.525	0
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		21.525	0
Ticari Borçlar	[8]	6.242.171	5.847.387
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		6.242.171	5.847.387
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[10]	413.874	0
Diğer Borçlar	[9]	3.311.588	87.489
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		2.858.240	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		453.348	87.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[14]	163.789	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		163.789	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	[16]	581.964	701.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		434.664	458.912
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		147.300	242.711
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[17]	4.242.267	41.894

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.242.267	41.894
ARA TOPLAM		45.556.022	6.678.393
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		45.556.022	6.678.393
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	128.940.483	9.341.241
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		128.940.483	9.341.241
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		128.940.483	9.341.241
Uzun Vadeli Karşılıklar	[16]	1.607.596	682.508
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.607.596	682.508
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		130.548.079	10.023.749
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		176.104.101	16.702.142
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.357.024.568	936.470.248
Ödenmiş Sermaye	[19]	142.560.000	142.560.000
Sermaye Düzeltme Farkları	[20]	1.233.438.331	1.233.438.331
Geri Alınmış Paylar (-)	[21]	-35.734.240	0
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[22]	3.276.490	3.276.490
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[23]	-416.106	135.114
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-416.106	135.114
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-416.106	135.114
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[24]	300.943.151	300.943.151
Yasal Yedekler		18.347.795	18.347.795
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		282.595.356	282.595.356
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[25]	-743.882.838	-1.291.125.996
Net Dönem Karı veya Zararı		456.839.780	547.243.158
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.357.024.568	936.470.248
TOPLAM KAYNAKLAR		1.533.128.669	953.172.390

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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[26]	36.582.565	18.457.286
Satışların Maliyeti	[26]	-23.436.695	-13.487.354
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		13.145.870	4.969.932
BRÜT KAR (ZARAR)		13.145.870	4.969.932
Genel Yönetim Giderleri	[27]	-17.831.883	-11.466.427
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[28]	2.220.655	708.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[28]	-5.277.626	-1.077.182
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-7.742.984	-6.865.216
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[29]	507.983.087	568.449.726
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		500.240.103	561.584.510
Finansman Gelirleri	[30]	1.727.386	442.481
Finansman Giderleri	[30]	-13.645.018	-481.539
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-31.482.691	-14.302.294
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		456.839.780	547.243.158
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		456.839.780	547.243.158
DÖNEM KARI (ZARARI)		456.839.780	547.243.158
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		456.839.780	547.243.158
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-498.106	82.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[23]	-498.106	82.000
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-498.106	82.000
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		456.341.674	547.325.158
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		456.341.674	547.325.158

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		-95.317.138	-3.842.369
Dönem Karı (Zararı)		456.839.780	553.616.795
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		456.839.780	553.616.795
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-555.430.173	-570.912.012
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[12]	951.521	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	[7,27]	-2.597.893	-2.422.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		349.620	0
Genel Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.947.513	-2.422.569
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler İle İlgili Düzeltmeler	[20]	-35.734.240	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[29]	-51.941.136	-39.716
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		3.028	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-51.944.164	-39.716
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-466.108.425	-568.449.727
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-466.108.425	-568.449.727
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.234.909	15.036.028
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		3.295.840	-3.295.840
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	1.930.595	-498.850
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.930.595	-498.850
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.059.187	3.193.426
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		280.084	-280.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.339.271	3.473.510
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[10]	18.834.063	15.891.777
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-23.163.321	160.709
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[7]	394.784	1.236.376
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		0	-548.316
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		394.784	1.784.692
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		7.838.346	-1.651.570
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.858.240	-1.248.563
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		4.980.106	-403.007
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[13]	163.789	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-96.355.484	-2.259.189
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		1.038.346	-1.583.180
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-107.971.035	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	-107.971.035	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-107.971.035	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		202.143.775	5.603.720
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	[5]	207.304.316	9.815.442
Kredilerden Nakit Girişleri		7.000.000	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		200.304.316	9.815.442
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.160.541	-4.211.722
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.144.398	1.761.351
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-1.038.346	-1.394.156
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.182.744	367.195
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[4]	2.441.527	2.074.332
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[4]	258.783	2.441.527

Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Dönem Bağı Bakıyeler	142.560.000	1.233.438.331	3.276.490						300.943.151	-1.326.369.735	35.243.739	-1.291.125.996	389.091.976		389.091.976	
	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										35.243.739	-35.243.739	0	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				135.114	135.114	135.114					547.243.158	547.243.158	547.378.272		547.378.272	
	Dönem Karı (Zararı)				135.114	135.114	135.114					547.243.158	547.243.158	547.378.272		547.378.272	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																
	Sermaye Artırımı																
	Sermaye Azaltımı																
	Sermaye Avansı																
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																
	Dönemde Ödenen Kar Payı Anvansları																
	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 Çıkarılması																
	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 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 Sözleşmesinin Forward Bileşeninin 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 Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakıyeler	142.560.000	1.233.438.331	3.276.490	135.114	135.114	135.114			300.943.151	-1.291.125.996	547.243.158	-743.882.838	936.470.248		936.470.248	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Dönem Bağı Bakıyeler	142.560.000	1.233.438.331	3.276.490	135.114	135.114	135.114			300.943.151	-1.291.125.996	547.243.158	-743.882.838	936.470.248		936.470.248	
	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				-35.734.240						547.243.158	-547.243.158	0	-35.734.240		-35.734.240	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-551.220	-551.220	-551.220					456.839.780	456.839.780	456.288.560		456.288.560	
	Dönem Karı (Zararı)				-551.220	-551.220	-551.220					456.839.780	456.839.780	456.288.560		456.288.560	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																
	Sermaye Artırımı																
	Sermaye Azaltımı																
	Sermaye Avansı																
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																	
	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)																	
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																	
	Bağı 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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
	Dönem Sonu Bakiyeler		142.560.000	1.233.438.331	-35.734.240	3.276.490		-416.106	-416.106	-416.106			300.943.151	-743.882.838	456.839.780	-287.043.058	1.357.024.568	1.357.024.568