



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. 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'lere") 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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.

3. 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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 10.112.732.252 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 12'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. • Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralabilir alan metrekaresi bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. • Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto

	oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerleme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
--	--

3. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

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.

4. 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 mesleki şüpheciliğimizi 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, sahtekarlık, 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 esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 dahil 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2023

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.182.544.615	832.355.013
Finansal Yatırımlar	11	2.100.117.628	448.213.014
Ticari Alacaklar		84.426.962	53.462.909
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	9.383.333	9.329.064
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	75.043.629	44.133.845
Diğer Alacaklar		10.427.986	9.335.722
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	10.427.986	9.335.722
Türev Araçlar		0	3.953.442
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	3.953.442
Stoklar	8	912.995.236	1.379.102.740
Peşin Ödenmiş Giderler		1.043.609.902	75.146.212
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	180.423	14.505.310
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.043.429.479	60.640.902
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	2.013.202	3.434.695
Diğer Dönen Varlıklar	10	83.682.838	148.244.701
ARA TOPLAM		5.419.818.369	2.953.248.448
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.419.818.369	2.953.248.448
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		9.678.691	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.678.691	0
Stoklar	8	0	120.577.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	10.112.732.252	3.909.403.000
Maddi Duran Varlıklar	13	4.045.291.071	1.994.591.263
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		20.476.790	19.746.445
Şerefiye	14	3.023.139	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.453.651	14.356.018
Peşin Ödenmiş Giderler		7.386	993.908
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	7.386	993.908
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	7.408.183	575.949
Diğer Duran Varlıklar	10	1.691.485	63.469.176
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.197.706.593	6.109.777.511
TOPLAM VARLIKLAR		19.617.524.962	9.063.025.959
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	595.249.874	199.988.981
Ticari Borçlar		339.400.023	81.122.178
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	32.530.397	6.724.472
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	306.869.626	74.397.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	7.167.908	4.033.369
Diğer Borçlar		30.676.419	291.611.869
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	0	255.353.601
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	30.676.419	36.258.268
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		411.019.909	700.436.088
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	411.019.909	700.436.088
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.268.880	4.674.446
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.181.771	1.424.663
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.087.109	3.249.783
ARA TOPLAM		1.388.783.013	1.281.866.931
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.388.783.013	1.281.866.931
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.148.275.333	397.788.484

Ticari Borçlar		0	655.166.580
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	0	655.166.580
Diğer Borçlar		4.781.652	2.616.773
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	4.781.652	2.616.773
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		11.121.694	154.811
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	11.121.694	154.811
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.327.862	342.112
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	2.327.862	342.112
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.166.506.541	1.056.068.760
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.555.289.554	2.337.935.691
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.062.783.282	6.725.636.425
Ödenmiş Sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		3.981.497.636	1.957.326.339
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		3.981.497.636	1.957.326.339
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	3.982.600.716	1.963.258.354
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.103.080	-5.932.015
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		87.850.298	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.809.111.091	1.695.822.705
Net Dönem Karı veya Zararı		8.312.975.560	2.523.894.700
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-547.874	-546.157
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.062.235.408	6.725.090.268
TOPLAM KAYNAKLAR		19.617.524.962	9.063.025.959

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	3.302.689.841	1.472.672.713
Satışların Maliyeti	19	-1.273.515.716	-778.655.734
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.029.174.125	694.016.979
BRÜT KAR (ZARAR)		2.029.174.125	694.016.979
Genel Yönetim Giderleri	20	-56.807.849	-32.005.685
Pazarlama Giderleri	20	-84.300.064	-40.121.198
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	6.082.930.686	2.029.469.352
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-95.011.210	-240.752.305
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.875.985.688	2.410.607.143
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		36.901.509	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		7.912.887.197	2.410.607.143
Finansman Gelirleri	22	650.716.995	197.869.037
Finansman Giderleri	22	-256.775.678	-84.728.491
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.306.828.514	2.523.747.689
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	23	6.832.234	-895.597
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	6.832.234	-895.597
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		8.313.660.748	2.522.852.092
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.313.660.748	2.522.852.092
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		685.188	-1.042.608
Ana Ortaklık Payları		8.312.975.560	2.523.894.700
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>		12,49750000	6,93400000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.023.205.510	707.646.197
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13	2.019.342.362	710.265.088
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.828.935	-3.273.614
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	-965.787	654.723
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	-965.787	654.723
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.023.205.510	707.646.197
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		10.336.866.258	3.230.498.289
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.717	-917.899
Ana Ortaklık Payları		10.336.867.975	3.231.416.188

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-460.571.805	671.333.382
Dönem Karı (Zararı)			8.313.660.748	2.522.852.092
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-6.139.305.670	-1.684.433.465
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19,20		26.532.483	46.003.119
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			1.644.507	293.023
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		1.644.507	293.023
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			11.409.201	-2.559.626
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			108.026.374	32.701.995
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			108.026.374	32.701.995
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5		-68.216.543	-21.674.288
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-6.214.236.745	-1.744.981.376
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12		-5.969.140.309	-1.577.473.382
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22		-245.096.436	-167.507.994
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			-6.832.234	1.097.545
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			2.367.287	4.686.143
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.631.661.390	-162.242.426
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-42.287.251	-14.063.529
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-42.287.251	-14.063.529
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.245.084.615	-165.445.963
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.245.084.615	-165.445.963
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			586.684.539	62.050.287
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-396.888.735	-296.197.452
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-396.888.735	-296.197.452
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-278.449.296	237.578.493
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			-278.449.296	237.578.493
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-255.636.032	13.835.738
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-255.636.032	13.835.738
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-457.306.312	676.176.201
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-4.686.986	-3.915.879
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			1.421.493	-926.940
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-207.652.180	-362.093.267
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			143.225	127.379
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			143.225	127.379
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-61.130.786	-20.836.578
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-61.130.786	-20.836.578
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-234.188.943	-368.574.360
Alınan Faiz	22		87.524.324	27.190.292
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.018.413.587	-32.095.990
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.324.000.000	160.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri	5		1.324.000.000	160.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-110.035.715	-132.203.703
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-110.035.715	-132.203.703
Ödenen Faiz	22		-195.550.698	-59.892.287
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			350.189.602	277.144.125
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			350.189.602	277.144.125
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			832.355.013	555.210.888

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.182.544.615	832.355.013
--------------------------------------	---	---------------	-------------

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	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 �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakıyeleri			728.000.000	-3.364.272	146.712.969	3.982.600.716	-1.103.080			87.850.298	3.809.111.091	8.312.975.560	17.062.783.282	-547.874	17.062.235.408