



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Tablolar



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. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel 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 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 bireysel 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.

3. 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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 14.128.955.455 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket 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 değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket 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 değerlerinin belirlenmesine ilişkin	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. • Şirket 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 değerlendirme 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, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen

yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	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.
---	---

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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.

3. 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 bireysel 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 şüphecilikimizi 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, 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.

- 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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 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.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.089.044.582	722.936.178
Finansal Yatırımlar	11		2.059.480.031	448.213.015
Ticari Alacaklar			92.579.418	40.141.164
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		35.937.211	14.635.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		56.642.207	25.505.229
Diğer Alacaklar			8.739.039	6.587.379
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7		8.739.039	6.587.379
Türev Araçlar			0	3.953.442
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar			0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	3.953.442
Stoklar	8		899.701.693	1.382.537.358
Peşin Ödenmiş Giderler			1.041.663.034	46.831.131
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		5.446.102	31.637.794
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		1.036.216.932	15.193.337
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.624.145	3.573.883
Diğer Dönen Varlıklar	10		63.900.681	130.888.345
ARA TOPLAM			5.256.732.623	2.785.661.895
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			5.256.732.623	2.785.661.895
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		439.270.439	242.831.530
Ticari Alacaklar			9.678.691	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6		9.678.691	0
Stoklar	8		0	120.577.035
Canlı Varlıklar	12		14.128.955.455	5.916.595.421
Maddi Duran Varlıklar	13		50.188.314	48.780.529
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			17.251.106	17.385.286
Şerefiye	14		3.023.139	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			14.227.967	11.994.859
Peşin Ödenmiş Giderler			0	993.910
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		0	993.910
Diğer Duran Varlıklar	10		1.691.481	63.469.174
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			14.647.035.486	6.410.632.885
TOPLAM VARLIKLAR			19.903.768.109	9.196.294.780
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		503.104.979	154.284.550
Ticari Borçlar			278.773.151	48.018.717
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		34.402.217	7.206.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		244.370.934	40.812.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.513.987	1.729.580
Diğer Borçlar			21.490.131	238.582.312
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		0	205.522.449
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		21.490.131	33.059.863
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			393.819.929	685.338.939
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		393.819.929	685.338.939
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.218.715	2.508.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		789.645	497.747
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.429.070	2.010.884
ARA TOPLAM			1.201.920.892	1.130.462.729
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.201.920.892	1.130.462.729
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		1.044.894.383	291.766.372
Ticari Borçlar			0	655.166.580
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		0	655.166.580
Diğer Borçlar			3.523.945	2.616.773
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		3.523.945	2.616.773

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		11.101.702	118.812
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	11.101.702	118.812
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.959.671	147.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.959.671	147.038
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.061.479.701	949.815.575
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.263.400.593	2.080.278.304
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.640.367.516	7.116.016.476
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
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		430.269.704	233.830.795
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		430.269.704	233.830.795
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	430.269.704	233.830.795
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		84.829.644	38.223.330
Yasal Yedekler		84.829.644	38.223.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		5.800.484.145	2.901.673.000
Net Dönem Karı veya Zararı		10.327.912.131	3.309.417.459
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.640.367.516	7.116.016.476
TOPLAM KAYNAKLAR		19.903.768.109	9.196.294.780

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	2.911.114.901	1.379.491.361
Satışların Maliyeti	19	-919.373.903	-636.846.710
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.991.740.998	742.644.651
BRÜT KAR (ZARAR)		1.991.740.998	742.644.651
Genel Yönetim Giderleri	20	-31.804.124	-26.232.185
Pazarlama Giderleri	20	-71.048.826	-32.839.836
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	8.015.652.376	2.677.329.949
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-30.502.574	-185.026.792
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		9.874.037.850	3.175.875.787
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		32.966.511	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		9.907.004.361	3.175.875.787
Finansman Gelirleri	22	607.827.581	192.195.887
Finansman Giderleri	22	-186.919.811	-58.654.215
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		10.327.912.131	3.309.417.459
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		10.327.912.131	3.309.417.459
DÖNEM KARI (ZARARI)		10.327.912.131	3.309.417.459
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		10.327.912.131	3.309.417.459
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	15,52670000	9,09180000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		10.327.912.131	3.309.417.459
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		10.327.912.131	3.309.417.459

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-416.720.808	773.241.784
Dönem Karı (Zararı)		10.327.912.131	3.309.417.459
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-8.130.792.677	-2.105.906.028
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19,20	1.130.223	2.095.038
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.651.308	-893.774
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	1.651.308	-893.774
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.938.016	930.831
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		3.938.016	930.831
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		66.056.255	26.746.211
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	66.056.255	26.746.211
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		16.470.202	-9.028.420
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-8.220.038.681	-2.130.442.057
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-7.978.171.092	-2.298.050.051
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-241.867.589	167.607.994
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	4.686.143
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-2.614.374.701	-428.820.406
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-63.768.253	-3.884.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-63.768.253	-3.884.789
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.232.670.281	-432.768.677
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.232.670.281	-432.768.677
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		603.412.701	160.035.957
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-424.412.146	-320.736.173
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-424.412.146	-320.736.173
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-280.536.120	223.269.642
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-280.536.120	223.269.642
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-216.400.602	-54.736.366
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-216.400.602	-54.736.366
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-417.255.247	774.691.025
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.415.299	-685.025
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.949.738	-764.216
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-155.791.325	-431.382.807
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	122.000
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	122.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.403.828	-3.634.779
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.403.828	-3.634.779
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-234.188.942	-452.501.415
Alınan Faiz	22	80.801.445	24.631.387
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		938.620.537	-105.561.808
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.190.000.000	90.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri	5	1.190.000.000	90.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-104.521.763	-144.184.210
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-104.521.763	-144.184.210
Ödenen Faiz		-146.857.700	-51.377.598
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		366.108.404	236.297.169
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		366.108.404	236.297.169
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	722.936.178	486.639.009

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.089.044.582	722.936.178
--------------------------------------	---	---------------	-------------

Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Dönem Başı Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			159.367.391	38.223.330	1.623.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613	0	3.732.135.613	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
	Diğer Düzeltmeler																
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																
	Transferler										1.078.256.439	-1.078.256.439	0	0	0		
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																
	Dönem Kanı (Zararı)																
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)								74.463.404			3.309.417.459	3.383.880.863		3.383.880.863		
	Sermaye Arttırımı																
	Sermaye Azaltımı																
	Sermaye Avansı																
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması																
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancıları (Kayıpları) 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 Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476	0	7.116.016.476		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Baklıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476	0	7.116.016.476		
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		364.000.000								46.606.314	2.898.811.145	-3.309.417.459	0				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																	
Dönem Kanı (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)								196.438.909				10.327.912.131	10.524.351.040	0	10.524.351.040		
Sermaye Arttırımı																	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		728.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		430.269.704	84.829.644	5.800.484.145	10.327.912.131	17.640.367.516	0	17.640.367.516	