



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2023 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

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.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: · Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, etkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;

tarihi itibarıyla finansal tablolarda 3.522.960.456 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 7'de açıklanmıştır.

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 değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

· Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;

Ø Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,

Ø Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,

Ø 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.

· Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değerlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi;

· Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleşmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi, ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi;

· Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerlerin ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.

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

Kilit Denetim Konusu

Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı

Enflasyon muhasebesinin uygulanması

Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;

2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.

· Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,

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

· Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,

· TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,

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

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

TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

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 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.

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'na 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'na 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, 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 tahminlerinin ve 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.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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 hususları ve -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.

C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Nisan 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 Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Nisan 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	3	6.810.684	21.487.921
Finansal Yatırımlar	4	25.984.541	0
Ticari Alacaklar		21.816.825	15.284.486
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,21	2.976.753	909.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	18.840.072	14.375.302
Diğer Alacaklar		1.162.225	687.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.162.225	687.108
Peşin Ödenmiş Giderler	12	8.452.896	15.983.551
Diğer Dönen Varlıklar	11	12.807.436	7.700.267
ARA TOPLAM		77.034.607	61.143.333
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		77.034.607	61.143.333
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	415.022	415.022
Diğer Alacaklar		191.822	254.851
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	191.822	254.851
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	3.522.960.456	2.860.133.858
Maddi Duran Varlıklar	8	25.794.157	17.554.117
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	1.015.699	1.193.987
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		260.296	304.069
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	260.296	304.069
Peşin Ödenmiş Giderler	12	7.022.838	8.374.939
Diğer Duran Varlıklar	11	3.313.356	37.776.085
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.560.973.646	2.926.006.928
TOPLAM VARLIKLAR		3.638.008.253	2.987.150.261
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		102.388	152.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		102.388	152.858
Banka Kredileri	5	102.388	152.858
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.153.020	1.145.363
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.153.020	1.145.363
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	1.153.020	1.145.363
Ticari Borçlar		8.212.605	5.321.694
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	8.212.605	5.321.694
Diğer Borçlar		790	401
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		790	401
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	769.220	837.285
Kısa Vadeli Karşılıklar		963.205	1.308.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	963.205	1.308.678
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	1.417.674	1.149.130
ARA TOPLAM		12.618.902	9.915.409
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.618.902	9.915.409
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.011.751	2.560.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.011.751	2.560.892
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	9.121.446	9.553.389
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.133.197	12.114.281
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		23.752.099	22.029.690
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.614.256.154	2.965.120.571
Ödenmiş Sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	1.519.265.636	1.519.265.636
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		815.448	815.448

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.554.317	-1.160.071
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.554.317	-1.160.071
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.554.317	-1.160.071
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	823.516.682	817.824.082
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		359.342.876	-945.820.848
Net Dönem Karı veya Zararı		649.529.829	1.310.856.324
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.614.256.154	2.965.120.571
TOPLAM KAYNAKLAR		3.638.008.253	2.987.150.261

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	16	189.551.721	136.366.770
Satışların Maliyeti	16	-100.903.058	-75.184.988
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		88.648.663	61.181.782
BRÜT KAR (ZARAR)		88.648.663	61.181.782
Genel Yönetim Giderleri	17	-33.260.586	-26.649.235
Pazarlama Giderleri	17	-13.689.372	-11.218.213
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	657.718.515	1.342.461.185
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-14.750.831	-7.163.025
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		684.666.389	1.358.612.494
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.134.796	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-4.918.245	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		680.882.940	1.358.612.494
Finansman Gelirleri	19	7.816.154	4.277.123
Finansman Giderleri	19	-708.366	-364.056
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-38.460.899	-51.669.237
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		649.529.829	1.310.856.324
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		649.529.829	1.310.856.324
DÖNEM KARI (ZARARI)		649.529.829	1.310.856.324
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	20	649.529.829	1.310.856.324
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	20	0,02467000	0,04978000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-394.246	-1.160.071
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-394.246	-1.160.071
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-394.246	-1.160.071
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		649.135.583	1.309.696.253
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		649.135.583	1.309.696.253

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			17.054.816	18.810.215
Dönem Karı (Zararı)			649.529.829	1.310.856.324
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-697.517.273	-1.291.353.678
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17		7.459.363	6.312.900
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			27.668	2.265.481
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			27.668	2.265.481
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-202.133	662.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-202.133	662.166
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-2.512.666	-3.713.323
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19		-2.793.120	-4.040.143
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			280.454	326.820
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-702.289.505	-1.296.880.902
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7,18		-646.578.895	-1.339.619.172
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4		4.099.018	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler			-59.809.628	42.738.270
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			65.748.814	-718.293
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			30.083.559	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.820.810	-5.443.808
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.753.241	-4.892.028
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.067.569	-551.780
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-412.088	3.971.240
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-412.088	3.971.240
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			8.882.756	-2.615.866
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.890.911	1.478.456
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			2.890.911	1.478.456
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			29.124.486	1.891.685
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			29.124.486	1.891.685
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			17.761.370	18.784.353
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14		-706.554	-75.613
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	101.475
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-31.043.905	-23.153.780
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-14.796.202	-8.445.921
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-14.796.202	-8.445.921
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-16.247.703	-14.707.859
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-688.148	2.009.094
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.334.691	-74.360
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.334.691	-74.360
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-2.003.823	-1.279.845
Ödenen Faiz			-109.959	-81.152
Alınan Faiz			2.760.325	3.444.451
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-14.677.237	-2.334.471
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-14.677.237	-2.334.471
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		21.487.921	23.822.392
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		6.810.684	21.487.921

Önceki Dönem
01.01.2022 - 31.12.2022

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Baklıyeler		263.340.000	1.519.265.636	815.448				817.824.082	-945.820.848	1.655.424.318		1.655.424.318
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												0
Diğer Düzeltmeler												0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												0
Transferler												0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-1.160.071				-1.160.071		-1.160.071
Dönem Kan (Zararı)									1.310.856.324	1.310.856.324		1.310.856.324
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												0
Sermaye Artırımı												0
Sermaye Azaltımı												0
Sermaye Avansı												0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												0
Kar Payları												0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												0
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazanımları (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												0
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												0
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												0
Yabancı Para Alın 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												0
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												0
Dönem Sonu Baklıyeler		263.340.000	1.519.265.636	815.448		-1.160.071		817.824.082	-945.820.848	1.310.856.324	2.965.120.571	2.965.120.571

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Baklıyeler		263.340.000	1.519.265.636	815.448		-1.160.071		817.824.082	-945.820.848	1.310.856.324	2.965.120.571	2.965.120.571
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												0
Diğer Düzeltmeler												0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												0
Transferler								5.692.600	1.305.163.724	-1.310.856.324		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-394.246				-394.246		-394.246
Dönem Kan (Zararı)										649.529.829	649.529.829	649.529.829
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												0
Sermaye Artırımı												0
Sermaye Azaltımı												0
Sermaye Avansı												0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												0

Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
---------------------------------------	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--