



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 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 finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

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 finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.7'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 18.225.986.150 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve 7.962.120.612 TL tutarındaki maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının % 69'unu oluşturmaktadır.

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 2.501.163.029 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında ve maddi duran varlıkların içerisinde yer alan gayrimenkullerin ise 1.709.248.738 TL tutarında değer artışı kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler içerisinde "maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme yöntemleri önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.

- Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,

- Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi,

- Değerleme uzmanlar tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda yatırım amaçlı ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller için kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,

- Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanları çalışmalara dahil edilmesi,

- Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,

- Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan değer artışlarının kontrol edilmesi ve

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller ile ilgili konsolide finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.

TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

"TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasıyla ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.1.'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu

Grup'un geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Grup , 31 Aralık tarihi itibarıyla "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardını uygulamaya başlamıştır.

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:

- TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi,

TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem konsolide finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolar, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası'nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

Finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması, birçok finansal tablo kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili kullanılan bir dizi karmaşık prosedür, hesaplama ve mutabakat gerektirir.

Grup'un raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yeniden düzenleme sürecinde uygulanan yöntem ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.

- Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29'a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi,

- Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi,

- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi,

- Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi,

- Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2023 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

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.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir 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 bir 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, 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.

· 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 tahminlerinin ve 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, konsolide 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, açıklamalar 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 hususları ve -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 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 26 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 ve konsolide 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.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM

Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	646.683.526	1.948.514.238
Finansal Yatırımlar	11	2.685.034.945	3.460.426.821
Ticari Alacaklar		367.553.990	139.112.838
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	38.071.346	15.461.199
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	329.482.644	123.651.639
Diğer Alacaklar		84.511.804	18.082.871
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	79.396.699	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.115.105	18.082.871
Stoklar	8	5.770.389.390	3.178.517.244
Peşin Ödenmiş Giderler		1.962.745.948	1.761.691.564
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	297.288
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.962.745.948	1.761.394.276
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	4.050.096	2.995.642
Diğer Dönen Varlıklar	10	162.995.062	137.886.723
ARA TOPLAM		11.683.964.761	10.647.227.941
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.683.964.761	10.647.227.941
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	0	2.018.049
Ticari Alacaklar		0	15.947.870
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	15.947.870
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	18.225.986.150	16.663.052.315
Maddi Duran Varlıklar	13	8.165.623.309	6.627.306.611
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	46.638.615	65.748.767
Şerefiye		0	17.168.587
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		46.638.615	48.580.180
Peşin Ödenmiş Giderler	9	7.821.984	12.170
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	56.573.840	4.433.550
Diğer Duran Varlıklar	10	786.916	2.787.113
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		26.503.430.814	23.381.306.445
TOPLAM VARLIKLAR		38.187.395.575	34.028.534.386
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	140.000.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	913.359.088	980.811.075
Ticari Borçlar		321.120.953	559.239.600
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	50.460.864	53.601.311
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	270.660.089	505.638.289
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		18.971.740	11.810.777
Diğer Borçlar		82.128.100	50.546.456
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	53.911.935	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	28.216.165	50.546.456
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		1.352.521.532	1.086.639.045
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	1.352.521.532	1.086.639.045
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.174.377	8.681.692
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	3.636.648	3.594.970
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	6.537.729	5.086.722
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		53.594	0
ARA TOPLAM		2.838.329.384	2.697.728.645
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.838.329.384	2.697.728.645
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.241.457.904	1.892.047.714
Ticari Borçlar		0	
Diğer Borçlar		7.891.815	7.878.871
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	7.891.815	7.878.871
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		26.275.298	18.325.549

Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	26.275.298	18.325.549
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.274.670	3.835.685
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	9.274.670	3.835.685
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.284.899.687	1.922.087.819
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.123.229.071	4.619.816.464
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		34.068.634.021	29.409.856.281
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	728.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.131.484.715	2.818.714.023
Geri Alınmış Paylar (-)		-15.715.841	-15.715.841
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.517.069.005	1.517.069.005
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.926.452.344	1.209.641.012
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		2.926.452.344	1.209.641.012
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	2.910.984.153	1.201.735.415
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	15.468.191	7.905.597
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		651.163.281	374.220.665
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		21.460.214.109	14.594.155.931
Net Dönem Karı veya Zararı		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-4.467.517	-1.138.359
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		34.064.166.504	29.408.717.922
TOPLAM KAYNAKLAR		38.187.395.575	34.028.534.386

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		2.157.935.629	6.223.899.845
Satışların Maliyeti		-1.540.929.507	-3.383.234.826
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		617.006.122	2.840.665.019
BRÜT KAR (ZARAR)		617.006.122	2.840.665.019
Genel Yönetim Giderleri		-153.617.190	-106.055.996
Pazarlama Giderleri		-103.637.452	-157.791.888
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		3.010.189.721	5.866.190.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-303.833.278	-186.520.464
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.066.107.923	8.256.486.768
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.272.736.195	481.779.311
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.338.844.118	8.738.266.079
Finansman Gelirleri		861.331.688	784.673.145
Finansman Giderleri		-543.097.190	-488.424.014
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-1.772.080.506	-857.502.142
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.884.998.110	8.177.013.068
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		53.639.140	6.790.564
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		53.639.140	6.790.564
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.938.637.250	8.183.803.632
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.938.637.250	8.183.803.632
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-3.329.158	32.146
Ana Ortaklık Payları		2.941.966.408	8.183.771.486
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.716.811.332	1.209.641.013
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		1.709.248.738	1.201.735.416
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.083.459	9.881.997
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.520.865	-1.976.400
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-2.520.865	-1.976.400
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.716.811.332	1.209.641.013
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.655.448.582	9.393.444.645
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-3.329.158	32.146
Ana Ortaklık Payları		4.658.777.740	9.393.412.499

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		386.962.116	1.867.165.569
Dönem Karı (Zararı)		2.938.637.250	8.183.803.632
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.008.946.635	-5.656.515.650
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		218.110.775	46.187.386
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.016.114	2.709.704
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		3.016.114	2.709.704
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		11.852.307	4.251.443
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		11.852.307	4.251.443
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		127.705.904	200.791.997
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		127.705.904	200.791.997
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.501.163.029	-5.622.424.400
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-2.501.163.029	-5.622.424.400
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-53.639.140	-6.790.564
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		185.170.434	-281.241.216
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-538.678.403	-657.126.771
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-276.464.451	-77.904.740
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-276.464.451	-77.904.740
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-223.377.146	3.138.045.989
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-208.864.198	-1.498.292.357
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-18.279.070	-653.965.475
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-18.279.070	-653.965.475
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		273.832.236	-1.361.437.738
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		273.832.236	-1.361.437.738
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.118.124	-2.700.122
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-7.118.124	-2.700.122
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-78.407.650	-200.872.328
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-78.407.650	-200.872.328
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		391.012.212	1.870.161.211
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-4.050.096	-2.995.642
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.803.380.633	-3.064.565.664
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-584.917.316	-2.721.844.098
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			113.006
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			113.006
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-45.237.172	-77.379.200
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-45.237.172	-77.379.200
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.477.802.531	-426.543.441
Alınan Faiz		304.576.386	161.088.069
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		98.215.432	888.541.149
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.013.724.624	1.436.152.053
Kredilerden Nakit Girişleri		1.013.724.624	1.436.152.053
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-462.432.839	-181.309.149
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-462.432.839	-181.309.149
Ödenen Faiz		-453.076.353	-366.301.755
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.318.203.085	-308.858.946
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.318.203.085	-308.858.946
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.944.092.548	2.252.951.494
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		625.889.463	1.944.092.548

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Gerçek Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanılmış Değerler	Birlikmiş Karlar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazancı / Kayıpları	Riskten Korunma Kazancı / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazancı / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
											Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	

Önceki Dönem
01.01.2022 - 31.12.2022

Carli 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)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.456.000.000	3.131.484.715	-15.715.841	1.517.069.005	2.910.984.153	15.468.191			651.163.281	21.460.214.109	2.941.966.408	34.068.634.021	-4.467.517	34.064.166.504	