



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2023 Bağımsız Denetim Raporu

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve 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 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak 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) Dikkat Çekilen Husus

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "*Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru*" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29 "*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama*" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) 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.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %62'sini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 1.591.527.000 TL'dir.

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

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

Denetimde bu konu nasıl ele alındı

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

- Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir,
- Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir,
- Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,
- Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, emsal fiyatlar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar denetim çalışmalarına dahil edilmiştir,
- İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiştir,
- Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,

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

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

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Hasılat	
<p>Şirket, konut satışlarını, gayrimenkullerin teslimi gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların teslim süreleri değişkenlik gösterebilmektedir.</p> <p>Bu kapsamda, satışların raporlama tarihi itibarıyla teslimatlarının tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısı ile ilgili satışların finansal tablolarda satış olarak kaydedilip teslimatı yapılmamış olma riski mevcuttur. Muhakememize göre, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 19'da yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hasılatın finansal tablolarda muhasebeleşmesine ilişkin yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontroller değerlendirilmiş,• Şirket'in satış ve teslim sürecinin analizi için müşteri sözleşmelerinden örnekler seçilmiş ve teslim şartlarına göre oluşan hasılatın kayıtlara alınma yöntemi TFRS 15 kapsamında değerlendirilmiş,• Satışı gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın finansal tablolara alınması hususu test edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Dipnot 19'da Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirilmiştir.</p>

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması</p>	

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.

TMS 29'a göre, raporlama dönemi sonu itibarıyla cari ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, parasal olmayan kalemler, genel bir fiyat endeksi kullanılarak düzeltilir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler, dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler ve geçmiş yıllar finansal tabloları, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolar üzerinde yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepleri göz önünde bulundurarak, TMS 29 uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29 uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29 uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.

Uygulanan denetim prosedürleri bunlarla sınırlı kalmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:

o Şirket tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığı kontrol edilmiştir.

o Şirket'in kullandığı varsayımların değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir.

o Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmiştir.

o TMS 29 uygulaması kapsamında parasal olmayan kalemlere ilişkin olarak detay çalışmalar temin edilerek, edinim tarihleri ve tutarları örneklem yöntemiyle test edilmiştir.

o TMS 29 uygulaması ile birlikte yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin ve finansal tabloların matematiksel doğruluğunun test edilmiştir.

Finansal tablolar ve dipnotlarında yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

5) 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.

6) 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 düzenlemelerine 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 düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheçiliğimizi 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

· 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 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, 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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Mart 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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.

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 Erdem Taş'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Erdem Taş, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2024

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	5	25.094.785	675.119.276
Finansal Yatırımlar	6,27	217.958.111	32.616.351
Ticari Alacaklar		1.273.037	49.650.585
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,27	0	48.147.260
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	1.273.037	1.503.325
Stoklar	13	428.664.689	898.639.863
Peşin Ödenmiş Giderler	10	295.146.256	5.395.708
Diğer Dönen Varlıklar	11	0	2.148.422
ARA TOPLAM		968.136.878	1.663.570.205
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		968.136.878	1.663.570.205
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.591.527.000	1.168.684.880
Maddi Duran Varlıklar	14	18.036.121	22.319.543
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.609.563.121	1.191.004.423
TOPLAM VARLIKLAR		2.577.699.999	2.854.574.628
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.118.898	1.777.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.118.898	1.777.580
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	2.118.898	1.777.580
Ticari Borçlar		2.352.270	317.113.974
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,27	0	111.106
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	2.352.270	317.002.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	566.071	447.553
Diğer Borçlar		36.241.084	5.934.021
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	36.241.084	5.934.021
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.507.749	68.345.782
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	1.507.749	68.345.782
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.932.097	7.906.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	7.612.814	6.270.704
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	7.319.283	1.635.966
ARA TOPLAM		57.718.169	401.525.580
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		57.718.169	401.525.580
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	1.863.547
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	1.863.547
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	0	1.863.547
Uzun Vadeli Karşılıklar		625.788	986.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	625.788	986.398
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		625.788	2.849.945
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		58.343.957	404.375.525
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.519.356.042	2.450.199.103
Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.237.879.349	1.237.879.349
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		400.841.490	400.841.490
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-181.715	-463.327
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-181.715	-463.327
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-181.715	-463.327
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	34.442.965	23.619.778

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		377.498.626	100.675.112
Net Dönem Karı veya Zararı		68.875.327	287.646.701
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.519.356.042	2.450.199.103
TOPLAM KAYNAKLAR		2.577.699.999	2.854.574.628

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	19	760.577.603	1.355.050.386
Satışların Maliyeti	19	-683.191.059	-1.295.668.898
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		77.386.544	59.381.488
BRÜT KAR (ZARAR)		77.386.544	59.381.488
Genel Yönetim Giderleri	21	-52.915.695	-46.552.559
Pazarlama Giderleri	20	-2.915.974	-3.726.916
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	6.317.813	87.668.990
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-262.324.032	-9.532.436
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-234.451.344	87.238.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	16.654.155	15.157.563
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-217.797.189	102.396.130
Finansman Gelirleri	24	373.747.287	114.215.983
Finansman Giderleri	24	-35.612.481	-12.839.870
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-51.462.290	83.874.458
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		68.875.327	287.646.701
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		68.875.327	287.646.701
DÖNEM KARI (ZARARI)		68.875.327	287.646.701
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		68.875.327	287.646.701
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	26	0,17220000	0,71910000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		281.612	-541.452
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		281.612	-541.452
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		281.612	-541.452
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		69.156.939	287.105.249
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		69.156.939	287.105.249

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		404.506.342	665.789.585
Dönem Karı (Zararı)		68.875.327	287.646.701
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		68.875.327	287.646.701
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		188.112.559	-166.180.093
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14,21	8.087.178	8.375.164
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-138.733.449	-145.543.701
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21,22	-5.477.703	8.148.848
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	13	-133.255.746	-153.692.549
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		15.003.648	6.848.824
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	7.755.865	6.511.528
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	16	7.247.783	337.296
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	-58.594.868	-66.679.043
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	24	-59.537.598	-68.086.215
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	942.730	1.407.172
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		250.583.564	-83.917.613
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12,22	250.583.564	-83.917.613
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-21.321.817	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	-21.321.817	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	-16.654.155	-15.157.563
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		149.742.458	129.893.839
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		154.551.890	550.677.932
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		28.867.300	19.828.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		29.220.372	23.057.296
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-353.072	-3.228.748
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		6.773.968	-30.445.151
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.773.968	-30.445.151
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		581.465.866	685.022.873
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-232.584.051	1.218.308
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-190.102.884	-95.136.302
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-111.106	-284.430
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-189.991.778	-94.851.872
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-39.868.309	-29.810.344
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-39.868.309	-29.810.344
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		411.539.776	672.144.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-3.921.568	-2.784.456
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-2.190.506	-2.796.740
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-921.360	-773.759
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-784.063.056	24.256.104
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-457.907	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	-457.907	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	32.465.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-675.142.466	-17.506.093
Alınan Faiz		54.084.664	70.913.067
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-195.012.347	-29.150.870
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-32.294.709
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-32.207.912

Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		0	-32.063.683
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıktıları		0	-144.229
Ödenen Faiz		0	-86.797
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-379.556.714	657.750.980
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-265.392.191	-3.748.882
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-644.948.905	654.002.098
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		669.790.539	15.788.441
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		24.841.634	669.790.539

Cari Dönem															
01.01.2023 - 31.12.2023	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Görecü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyalar	17	400.000.000	1.237.879.349	400.841.490	-181.715			34.442.965	377.498.626	68.875.327	2.519.356.042		2.519.356.042	