

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KÖRFEZ GYO 2021 Yıl Sonu Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Bağımsız Denetçi Raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine ilişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi	
Dipnot 2 ve 7'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile	Tarafımızca, Kilyos arazisi, Tuzla arazisi ve Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti için yönetim tarafından atanan

değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 63.600.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Kilyos arazisinin, Tuzla arazisinin ve Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 7'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
---	--

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda finansal tablolara alınır. Şirket yönetimi devre mülk ve konut projeleri için, projelerin tamamen bitmiş ve teslim hazır olduğunu tüm alıcılara ilan etmiş olduğu durumlarda, teslim tutanaklarını dikkate alarak hasılat kaydetmektedir. Muhakememize göre, satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmemesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Dipnot 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin detaylar Dipnot 16'da yer almaktadır.	Hasılatın finansal tablolara doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında; Hasılat süreci incelenip, satış ve teslimat prosedürleri anlaşılmış, satış sürecine ilişkin Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarlanması ve uygulanması değerlendirilmiştir. Yıl içerisinde satış gerçekleştirilen konut ve devre mülklerin dönem içerisinde inşaatının tamamlanmış, kullanılabilir duruma gelmiş ve noter sözleşmesi ile kontrolün alıcıya devredilmiş olmasına odaklanılmıştır. Müşterilerle yapılan satış sözleşmelerindeki konut ve devre mülk teslimatlarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlanması değerlendirilmiştir. Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır.

Ayrıca, finansal tablolarda ve Dipnot 16'da yer alan bilgilerin yeterliliği TFRS açısından 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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen 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.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimde 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, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanması nın uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil 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 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 16 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun 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 Alper Ekbul'dur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi A Member firm of Ernst & Young Global Limited

Alper Ekbul, SMMM

Sorumlu Denetçi

16 Şubat 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		1.654.085	530.522
Finansal Yatırımlar			44.916.331	31.183.907
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	4		44.916.331	31.183.907
Ticari Alacaklar			1.819.601	597.273
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,24		1.607.002	250.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		212.599	346.327
Stoklar	6		56.833.527	65.092.771
Peşin Ödenmiş Giderler			85.222	9.806
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			85.222	9.806
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			637	90.906
Diğer Dönen Varlıklar			0	1.254.261
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13		0	1.254.261
ARA TOPLAM			105.309.403	98.759.446
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			105.309.403	98.759.446
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			50.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			50.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		63.600.000	52.470.127
Maddi Duran Varlıklar			1.223.839	4.147
Taşıtlar	8		981.990	0
Mobilya ve Demirbaşlar	8		241.849	4.147
Kullanım Hakkı Varlıkları	10		900.367	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			8.067	10.549
Bilgisayar Yazılımları	9		8.067	10.549
Peşin Ödenmiş Giderler			0	0
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			0	0
Diğer Duran Varlıklar			13.988.589	15.145.601
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13		13.988.589	15.145.601
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			79.770.862	67.630.424
TOPLAM VARLIKLAR			185.080.265	166.389.870
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			328.398	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			328.398	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11		328.398	0
Ticari Borçlar			11.973.573	8.725.171
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		11.973.573	8.725.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			39.685	33.394
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			9.593.945	10.111.780
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14		9.593.945	10.111.780
Kısa Vadeli Karşılıklar			134.937	60.984
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12		134.937	60.984
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			88.530	59.707
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		88.530	59.707
ARA TOPLAM			22.159.068	18.991.036
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			22.159.068	18.991.036
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			600.560	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			600.560	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11		600.560	0
Ticari Borçlar			9.306.957	22.928.157
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		9.306.957	22.928.157
Diğer Borçlar			424.346	246.544

İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		424.346	246.544
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		7.625.680	3.846.990
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14	7.625.680	3.846.990
Uzun Vadeli Karşılıklar		570.575	359.100
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	570.575	359.100
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.528.118	27.380.791
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		40.687.186	46.371.827
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		144.393.079	120.018.043
Ödenmiş Sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-224.456	-196.671
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-224.456	-196.671
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-224.456	-196.671
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.281.432	4.141.316
Yasal Yedekler		4.281.432	4.141.316
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		45.859.667	39.722.164
Net Dönem Karı veya Zararı		24.402.821	6.277.619
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		144.393.079	120.018.043
TOPLAM KAYNAKLAR		185.080.265	166.389.870

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	28.185.318	21.508.208
Satışların Maliyeti	16	-8.992.762	-9.113.806
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.192.556	12.394.402
BRÜT KAR (ZARAR)		19.192.556	12.394.402
Genel Yönetim Giderleri	17	-4.886.368	-3.834.836
Pazarlama Giderleri	17	-5.443.610	-5.795.944
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	406.648	373.177
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-2.126.087	-430.508
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.143.139	2.706.291
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	17.322.977	3.571.328
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		24.466.116	6.277.619
Finansman Giderleri	20	-63.295	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		24.402.821	6.277.619
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		24.402.821	6.277.619
DÖNEM KARI (ZARARI)		24.402.821	6.277.619
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		24.402.821	6.277.619
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-27.785	-102.023
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	-27.785	-102.023
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-27.785	-102.023
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		24.375.036	6.175.596
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		24.375.036	6.175.596

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.544.429	40.708.181
Dönem Karı (Zararı)		24.402.821	6.277.619
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		24.402.821	6.277.619
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-16.779.055	-3.666.372
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8,9,10	266.510	11.434
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-406.648	-366.445
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-406.648	-366.445
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		257.643	-7.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	257.643	38.962
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	-46.360
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler	19	-13.018	-623.029
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		63.295	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	63.295	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-16.946.837	-2.680.934
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	19	-11.129.873	-570.000
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4	-5.816.964	-2.110.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.830.394	38.274.940
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.272.328	-83.465
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.272.328	-83.465
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.335.857	-7.152.667
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.335.857	-7.152.667
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		8.665.892	8.753.347
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-10.194.996	31.610.937
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-10.194.996	31.610.937
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.295.969	5.146.788
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		3.295.969	5.146.788
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.454.160	40.886.187
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	0	-122.781
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		90.269	-55.225
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.247.533	-47.931.343
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.345.091	-17.070
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8,9	-1.345.091	-17.070
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-39.400.127
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-7.915.460	-9.137.175
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		13.018	623.029
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-173.333	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	-173.333	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.123.563	-7.223.162
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.123.563	-7.223.162
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	530.522	7.753.684
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.654.085	530.522

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	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 Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle 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 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 Bakiyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407		-224.456			4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079		144.393.079