

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021-31.12.2021 DÖNEMİ FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Şartlı

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket")'nin 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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, "*Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı*" kısmında belirtilen hususların olası etkileri hariç olmak üzere, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 22) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 531.618.869 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 42.138.355 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 42.138.355 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 13) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. (Not: 15) Şirket'in ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmeyle birlikte tahsil vadesi belirsizlik arzeden ilişkili taraf alacakları ve avansları ile duran varlıklar içerisinde sınıflanması gereken stok kalemlerinin etkisi elimine edildiğinde net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Ayrıca ekli finansal tablolarda sermayenin tamamı yitirilmiş, yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Şirket'in aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Şirket'in borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Şirket aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir. Bütün bu hususlar göz önüne alındığında işletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerinden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken ilave fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. Yukarıda açıklanan hususların mali tablolarda yer alan varlıkların nakde dönüşüm kabiliyetine ve geri kazanılabilir tutarlarına olası etkisi ise henüz ölçülememekte olup açıklanan bu hususlar olağan iş akışı içerisinde varlıkların taşıdıkları değerlerden nakde çevrilememesi ve yükümlülüklerin karşılanamaması riskini doğurmaktadır. Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. (Not: 13) Diğer taraftan bütün bu hususlar, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Şirket Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not: 41'de yer almaktadır.

Emel Yeşil Küçükçolak'ın ekli mali tablolarda ilişkili Taraflara Ticari Borçlar hesap grubunda yer alan 318.228.607 TL ve Diğer Borçlar hesap grubunda yer alan 10.024.360 TL bakiyesi için mutabakat temin edilememiştir.

Bireysel mali tablolarda bağlı ortaklık Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. % 91,38 sermaye payı ile uzun vadeli finansal yatırımlar hesabında 323.537.554 TL defter değeri ile izlenmektedir. Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'nin TFRS'ye göre hazırlanmış bilançolarında özvarlık değeri eksi 175.665 TL olup 323.537.554 TL defter değeri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapılmamıştır. Bu nedenle Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'nin bireysel mali tablolarındaki 323.537.554 TL tutarındaki defter değeri ile ilgili bir kanaat belirtmiyoruz.

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyesi 167.400.020 TL olup, bakiyenin tamamı şirketin %33 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den kaynaklanmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin özet finansal verilerine Not: 16'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup bu borçlar ile ilgili olarak da devam eden hukuki süreçler mevcuttur. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının %87'sini oluşturan 1.130.411.912 TL tutarındaki finansal borçlar ile yükümlülük toplamının %11'ini oluşturan 139.015.779 TL tutarındaki ticari borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamıştır. Bu nedenle mali tablolarda 167.400.020 TL bedel ile yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesap bakiyesinin doğruluğu ile ilgili bir kanaat belirtmiyoruz.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

[Not:38'de yer alan likidite risk tabloları Şirket Yönetimi tarafından sözleşme vadeleri esas alınarak hazırlanmış olup Şirket'in içinde yer aldığı finansal darboğaz nedeniyle beklenen vadelere göre likidite tablosu oluşturulamamıştır.](#)

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'ler") 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak "Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Finansal Borçlar

(Bireysel Finansal Tablo Dipnotu Not:08)

Şirket'in bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 762.509.196 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Şirket'in yükümlülüklerinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.

Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

4) Dikkat Çekilen Hususlar

Yıl sonu bireysel finansal bilgilerin denetimine ilişkin görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmek isteriz:

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42'de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Şirketin bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağının 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırı aşılmıştır. Ayrıca aynı tebliğin 28. Maddesinde Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak edebilecekleri şirketler açıklanmış olup Şirket'in iştiraklerinden Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.(Not:7) portföy yapısı itibarıyla bu maddedeki nitelikleri taşımamaktadır. Aynı tebliğe aykırı olarak ilişkili taraflardan ticari olmayan alacak tutarı bireysel mali tablolara göre 36.520.838 TL'dir.

ii) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, Not: 17'de açıklanan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan ve tamamı ticari ünitelerden oluşan defter değeri 91.000.000 TL olan gayrimenkullerin tapu tescilleri ilişkili şirket Zincir Yapı A.Ş. adınadır.

iii) Şirket tarafından geliştirilen ancak hali hazırda geliştirme faaliyetleri durmuş olan İnnovia 4 projesi ticari alanlar cari dönemde 62.081.830 TL bedel ile satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca işlem öncesinde işleme ilişkin Kurulca belirlenen bir kuruluşa değerlendirilmesi zorunluluğu yerine getirilmemiştir.

iv) İlişkili Şirket Zincir Yapı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ancak hali hazırda geliştirme faaliyetleri durmuş olan İstanbul Tower 205 projesinde yer alan 10 adet bağımsız bölüm cari dönemde 55.190.000 TL bedel ile satın alınmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca işlem öncesinde işleme ilişkin Kurulca belirlenen bir kuruluşa değerlendirme yaptırılması zorunluluğu yerine getirilmemiştir.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi, finansal tabloların TMS'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 Şirket Yönetimi, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyetini sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) 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'nca 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 edilebileceğini 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'nca 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.

- Şirket Yönetimi 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 Şirket Yönetimi'nin 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 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.

8) Diğer Husus

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim çalışması başka bir denetim firması tarafından gerçekleştirilmiş olup 11 Mart 2021 tarihli bağımsız denetim raporunda sınırlı olumlu görüş bildirilmiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özcan Aksu'dur.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI WORLDWIDE

ÖZCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 11 Mart 2022)

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	6	888.004	990.047
Ticari Alacaklar	10,37	145.512.204	49.951.174
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		90.816.671	2.025.059
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		54.695.533	47.926.115
Diğer Alacaklar	11,37	36.621.112	33.193.766
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		36.520.838	16.535.950
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		100.274	16.657.816
Stoklar	13	1.100.985.539	1.029.642.293
Peşin Ödenmiş Giderler	15	0	83.724.963
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	0	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.494.549	25.978.818
ARA TOPLAM		1.285.501.408	1.223.532.249
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.285.501.408	1.223.532.249
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	323.537.554	323.537.554
Ticari Alacaklar	10	7.468.631	11.658.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.468.631	11.658.441
Diğer Alacaklar	11,37	315.377	5.602.198
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		315.377	5.602.198
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	167.400.020	48.970.914
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	311.204.732	304.621.534
Maddi Duran Varlıklar	18	42.222	53.332
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	960	4.644
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		960	4.644
Peşin Ödenmiş Giderler	15	21.894.279	242.750.869
Diğer Duran Varlıklar	26	0	7.672.964
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		831.863.775	944.872.450
TOPLAM VARLIKLAR		2.117.365.183	2.168.404.699
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	195.543.770	18.193.684
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	307.758.237	493.102.115
Ticari Borçlar	10,37	478.255.354	271.305.702
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		461.038.265	254.666.980
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		17.217.089	16.638.722
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	2.915.247	2.681.345
Diğer Borçlar	11,37	146.582.706	122.578.873
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		104.066.804	110.404.072
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.515.902	12.174.801
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	288.586	288.486
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	0	2.979.010
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	2.979.010
Kısa Vadeli Karşılıklar		117.261.712	91.810.691
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22	296.492	273.708
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	116.965.220	91.536.983
ARA TOPLAM		1.248.605.612	1.002.939.906
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.248.605.612	1.002.939.906
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	259.207.189	384.111.253
Ticari Borçlar	10	0	7.378.950
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	7.378.950
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		0	0
Diğer Borçlar	11	5.845.956	3.952.634

İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		5.845.956	3.952.634
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	840.950.619	879.242.613
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		99.718.161	104.146.929
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		741.232.458	775.095.684
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	407.205	282.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		407.205	282.947
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.106.410.969	1.274.968.397
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.355.016.581	2.277.908.303
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		-237.651.398	-109.503.604
Ödenmiş Sermaye	27	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)	27	-3.279.031	-3.279.031
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		70.223	70.223
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	27	70.223	70.223
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	27	-341.413.078	-151.731.933
Net Dönem Karı veya Zararı	27	-128.147.794	-189.681.145
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-237.651.398	-109.503.604
TOPLAM KAYNAKLAR		2.117.365.183	2.168.404.699

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	28	132.533.834	13.055.496
Satışların Maliyeti	28	-45.403.410	-2.475.811
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		87.130.424	10.579.685
BRÜT KAR (ZARAR)		87.130.424	10.579.685
Genel Yönetim Giderleri	29,30	-27.524.058	-5.488.876
Pazarlama Giderleri	29,30	-194.411	-116.279
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	203.944.644	32.402.252
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-250.108.576	-102.992.328
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		13.248.023	-65.615.546
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler			-13.532
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	-17.063.573	-72.771.081
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.815.550	-138.400.159
Finansman Gelirleri	33	32.009.653	30.359.421
Finansman Giderleri	33	-156.341.897	-81.640.407
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-128.147.794	-189.681.145
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-128.147.794	-189.681.145
DÖNEM KARI (ZARARI)		-128.147.794	-189.681.145
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-128.147.794	-189.681.145
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	36	-0,54500000	-0,80680000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-128.147.794	-189.681.145
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-128.147.794	-189.681.145

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		86.780.264	194.159.259
Dönem Karı (Zararı)		-128.147.794	-189.681.145
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		145.726.705	171.792.808
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17,19	14.794	188.372
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		6.679.300	-1.225.456
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.679.300	573.599
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	-1.799.055
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		47.305.059	27.296.321
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	395.450	244.933
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22,24	17.804.577	0
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		29.105.032	27.051.388
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		129.061.524	80.641.355
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	-32.009.653	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	156.270.737	81.640.407
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-598.787	-540.160
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		5.399.227	-458.892
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		146.847.391	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-134.419.215	-7.850.528
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		17.063.573	72.771.081
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-66.825.721	-28.337
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		69.449.761	212.047.596
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-61.195.008	222.961.139
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.387.597	-15.202.195
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-71.343.246	2.823.282
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		169.088.974	-75.634.015
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		47.324.084	-22.287.373
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		282.318	20.299
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.466.971	93.785.307
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-41.271.004	-437.666
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		24.484.269	6.018.818
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		87.028.672	194.159.259
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-248.408	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		195.580.977	-127.260.695
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	-130.849.032
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		195.580.977	3.588.337
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-282.463.284	-71.151.906
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		323.072.556	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-449.216.687	-70.107.344
Ödenen Faiz		-156.319.153	-1.044.562
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-102.043	-4.253.342
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-102.043	-4.253.342
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		990.047	5.243.389
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		888.004	990.047

Dipnot Referansı	Özkaynaklar								Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar								
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları					

Önceki Dönem
01.01.2020 - 31.12.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			-341.413.078	-128.147.794	-237.651.398		-237.651.398