

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2021 Finansal Rapor

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vakıf 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, özkaynak 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 Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 1.594.626.855 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme Şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.

Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka Şirket değerleme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değer 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.

Stoklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 973.711.360 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 607.713.712 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, stoklar, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması,
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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, 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.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 Şirket'in 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 yansıtır 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 iletmiş 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) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 12 Şubat 2021 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 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.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Şubat 2022 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM

Sorumlu Denetçi

9 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	4		849.041.503	820.021.801
Ticari Alacaklar			36.445.330	8.311.723
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		36.445.330	8.311.723
Diğer Alacaklar			807.016	879.568
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		807.016	879.568
Stoklar	11		973.711.360	321.093.621
Peşin Ödenmiş Giderler	8		20.485.966	49.172.069
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9		7.874.776	2.742.272
Diğer Dönen Varlıklar	9		149.989.728	1.815.060
ARA TOPLAM			2.038.355.679	1.204.036.114
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.038.355.679	1.204.036.114
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			29.484.195	2.750.913
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		29.484.195	2.750.913
Diğer Alacaklar			45.944	231.579
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		45.944	231.579
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11		607.713.712	532.926.026
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		1.594.626.855	867.782.413
Maddi Duran Varlıklar	12		406.987	537.191
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			16.152.165	14.794.751
Şerefiye	14		14.631.400	14.631.400
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		1.520.765	163.351
Peşin Ödenmiş Giderler	8		311.920.680	228.093.152
Diğer Duran Varlıklar	9		21.108.794	77.829.277
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.581.459.332	1.724.945.302
TOPLAM VARLIKLAR			4.619.815.011	2.928.981.416
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			103.651.639	35.358.932
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,5		103.651.639	35.358.932
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			23.897.347	70.316.324
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		23.897.347	70.316.324
Ticari Borçlar			361.018.824	188.879.050
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,6		126.296.305	126.284.247
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		234.722.519	62.594.803
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			207.774	174.043
Diğer Borçlar			41.970.524	432.885
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		41.970.524	432.885
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.127.705.596	727.821.241
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,17		1.127.006.536	727.008.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17		699.060	812.941
Kısa Vadeli Karşılıklar			868.300	576.087
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		868.300	576.087
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17		13.737.082	1.750.156
ARA TOPLAM			1.673.057.086	1.025.308.718
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.673.057.086	1.025.308.718
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			194.755.035	289.165.205
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3,5		184.521.721	258.369.234
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		10.233.314	30.795.971
Ticari Borçlar			0	126.250.000
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,6			126.250.000

Diğer Borçlar		1.436.089	16.247.091
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.436.089	16.247.091
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		308.443.584	27.096.800
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	308.443.584	27.096.800
Uzun Vadeli Karşılıklar		993.197	438.358
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	993.197	438.358
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		505.627.905	459.197.454
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.178.684.991	1.484.506.172
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş Sermaye	18	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	301.118.336	278.977.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-186.972	-13.176
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-186.972	-13.176
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		11.781.404	9.055.996
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		632.130.300	556.263.597
Net Dönem Karı veya Zararı		474.687.944	118.592.111
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.441.130.020	1.444.475.244
TOPLAM KAYNAKLAR		4.619.815.011	2.928.981.416

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	19	248.238.123	119.573.361
Satışların Maliyeti	19	-60.457.969	-53.532.596
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		187.780.154	66.040.765
BRÜT KAR (ZARAR)		187.780.154	66.040.765
Genel Yönetim Giderleri	20	-18.848.025	-14.617.561
Pazarlama Giderleri	20	-17.726.344	-3.009.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	343.449.371	92.944.085
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-5.636.244	-11.033.049
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		489.018.912	130.325.204
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		489.018.912	130.325.204
Finansman Giderleri	23	-14.330.968	-11.733.093
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		474.687.944	118.592.111
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		474.687.944	118.592.111
DÖNEM KARI (ZARARI)		474.687.944	118.592.111
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		474.687.944	118.592.111
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-173.796	-23.841
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-173.796	-23.841
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	16	-173.796	-23.841
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		474.514.148	118.568.270
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		474.514.148	118.568.270

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		167.021.299	615.710.178
Dönem Karı (Zararı)		474.687.944	118.592.111
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-475.762.858	-105.918.722
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	540.812	112.305
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-10.196.208	11.033.049
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	-11.033.049	11.033.049
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	6,4	836.841	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		640.608	204.689
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	640.608	204.689
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-135.056.674	-30.690.518
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	23,19	-135.056.674	-30.690.518
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-331.691.396	-86.428.330
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10,21	-331.691.396	-86.428.330
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-149.917
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-109.251
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-40.666
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		168.159.356	603.220.985
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-55.703.730	136.705.745
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-55.703.730	136.705.745
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-390.630.985	-218.209.974
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-55.141.425	-7.153.404
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		45.889.774	256.628.210
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		12.058	252.513.219
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		45.877.716	4.114.991
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		26.726.637	6.110.855
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		26.726.637	6.110.855
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		681.231.139	443.533.014
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-84.212.054	-14.393.461
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		167.084.442	615.894.374
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-63.143	-184.196
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-722.662.459	-148.756.480
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13		186.576
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.768.022	-282.225
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-105.027	-91.383
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-1.662.995	-190.842
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.276.000	25.516.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-726.170.437	-174.176.831
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		594.006.526	339.028.878
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.140.628	32.246.359
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.140.628	32.246.359
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		500.000.000	230.000.000
İşletmenin Aldığı Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		500.000.000	230.000.000

Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			346.146.083
Kredilerden Nakit Girişleri	26		346.146.083
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-73.126.446	-291.724.677
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	26	-73.126.446	-291.724.677
Ödenen Faiz		-12.492.155	-6.242.680
Alınan Faiz		157.484.499	28.603.793
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		38.365.366	805.982.576
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		38.365.366	805.982.576
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	806.766.236	783.660
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	845.131.602	806.766.236

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	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 Kullanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Rikdten 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 Çıkarılması														
	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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.000.000.000	21.599.008	301.118.336	-186.972			11.781.404	632.130.300	474.687.944	2.441.130.020	0	2.441.130.020	