

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Raporlar - 31 Aralık 2021

Bağımsız Denetçi Görüşü

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 2021 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 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2021 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'nca 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'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 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	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi	

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %36' sını oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 369.625.000 TL'dir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 11'de yer almaktadır.

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

- Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş,
- Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş,
- Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş,
- Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiş,
- İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş,
- Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş,
- Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir.

Buna ek olarak, Not 11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

Stoklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %57'sini oluşturmakta olup, stokların toplam değeri, 579.945.900 TL'dir. Stoklar, kısa vadede satış amaçlı konut projeleri geliştirme maliyetlerinden oluşmakta olup maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar ve değer düşüklüğü riski nedeniyle, satılacak konut stokları kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Stoklara ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.

Denetimimiz sırasında, söz konusu stoklarla ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Cari dönem içerisinde elde edilen yeni arsalar ve projelere ilişkin geliştirme maliyetleri fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırmış ve incelenmiş,

- Cari dönemde stokların elde edilmesi ve üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen proje maliyetleri, borçlanma maliyetleri ve kur farklarının aktifleştirilmesi test edilmiş,

- Stokların net gerçekleşebilir değerleri, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.

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

Hasılat

Şirket, konut satışlarını, gayrimenkullerin kontrolünün devri gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların kontrolünün teslim süreleri değişkenlik gösterebilmektedir.

Bu kapsamda, satışları yapılan konutların raporlama tarihi itibarıyla kontrol devirlerinin tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısı ile ilgili satışların finansal tablolarda yanlış döneme kaydedilme riski mevcuttur. Muhakememize göre, dönemsellik ilkesine aykırılık riskinden dolayı konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda doğru dönemde kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Denetimimiz sırasında, hasılatın doğru dönemde finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Hasılatın finansal tablolarda doğru dönemde kayıtlara alınmasına 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 değerlendirilmiş,

- Satış gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın muhasebe kayıtlarına alınması hususu test edilmiştir.

Buna ek olarak, Dipnot 18'de Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirilmiştir.

Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasıllata ilişkin dipnotlar Not 18'de yer almaktadır.

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 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 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 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.

· 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 yansıtip 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 belirlemektedir. 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 14 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 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, 14 Şubat 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	5	5.833.057	3.001.809
Ticari Alacaklar		10.304.186	2.606.342
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,25	6.163.076	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	4.141.110	2.606.342
Diğer Alacaklar		10.489.709	216
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	17	10.489.709	216
Stoklar	12	579.945.900	620.386.624
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.056.325	2.314.121
Diğer Dönen Varlıklar	10	11.569.030	0
ARA TOPLAM		620.198.207	628.309.112
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		620.198.207	628.309.112
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.041	1.041
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.041	1.041
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	369.625.000	355.990.000
Maddi Duran Varlıklar	13	5.100.289	4.340.212
Taşıtlar	13	488.777	0
Mobilya ve Demirbaşlar	13	4.611.512	4.340.212
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	1.892.957	2.212.434
Diğer Duran Varlıklar		9.689.239	62.663.730
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	10	9.689.239	62.663.730
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		386.308.526	425.207.417
TOPLAM VARLIKLAR		1.006.506.733	1.053.516.529
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		19.526.182	289.444.117
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		19.526.182	176.421.123
Banka Kredileri	6	19.473.505	176.421.123
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	52.677	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	113.022.994
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	0	113.022.994
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		766.899	993.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		766.899	993.558
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	766.899	993.558
Ticari Borçlar		222.150.996	262.686.598
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,25	0	98.972.779
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	222.150.996	163.713.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	163.123	348.079
Diğer Borçlar		2.044.179	5.306.208
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	17	2.044.179	5.306.208
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		36.491.259	24.123.726
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	36.491.259	24.123.726
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.215.659	1.271.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.957.911	1.200.205
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.257.748	71.500
ARA TOPLAM		284.358.297	584.173.991
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		284.358.297	584.173.991
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	2.026.130	2.089.419
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.026.130	2.089.419
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	2.026.130	2.089.419

Ticari Borçlar		0	93.999.706
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,25	0	93.999.706
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	1.528.268
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	0	1.528.268
Uzun Vadeli Karşılıklar		184.450	263.742
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	184.450	263.742
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.210.580	97.881.135
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		286.568.877	682.055.126
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		719.937.856	371.461.403
Ödenmiş Sermaye	16	400.000.000	150.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		54.942.249	54.692.642
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		47.414	-47.574
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		47.414	-47.574
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		47.414	-47.574
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.181.476	3.181.476
Yasal Yedekler	16	3.181.476	3.181.476
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		163.634.859	157.106.336
Net Dönem Karı veya Zararı		98.131.858	6.528.523
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		719.937.856	371.461.403
TOPLAM KAYNAKLAR		1.006.506.733	1.053.516.529

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	18	466.609.988	366.808.714
Satışların Maliyeti	18	-338.189.240	-296.518.984
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		128.420.748	70.289.730
BRÜT KAR (ZARAR)		128.420.748	70.289.730
Genel Yönetim Giderleri	20	-13.176.852	-9.518.593
Pazarlama Giderleri	19	-4.925.556	-259.420
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	63.871.874	4.227.033
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-12.001.923	-56.044.154
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		162.188.291	8.694.596
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		162.188.291	8.694.596
Finansman Gelirleri	22	15.476.368	3.475.443
Finansman Giderleri	22	-79.532.801	-5.641.516
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		98.131.858	6.528.523
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		98.131.858	6.528.523
DÖNEM KARI (ZARARI)		98.131.858	6.528.523
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		98.131.858	6.528.523
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,28390000	0,07550000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		94.988	16.382
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		94.988	16.382
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		94.988	16.382
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		94.988	16.382
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		98.226.846	6.544.905
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		98.226.846	6.544.905

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			-742.418	-83.950.085
Dönem Karı (Zararı)			98.131.858	6.528.523
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			98.131.858	6.528.523
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-74.134.090	56.656.904
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,20		1.891.808	608.877
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-38.749.458	55.995.085
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20,21		846.650	71.645
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		-39.596.108	55.923.440
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			3.024.275	1.349.711
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15		1.838.027	1.349.711
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	15,21		1.186.248	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		10.587.247	2.368.834
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22		10.587.247	2.368.834
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri				0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-40.868.108	-2.735.603
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21		-40.868.108	-2.735.603
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-8.580.000	-930.000
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18		-8.580.000	-930.000
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	22		-1.439.854	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-23.179.355	-145.784.882
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-7.682.166	-3.413.950
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-6.163.076	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.519.090	-3.413.950
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			30.053.640	17.803.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			30.053.640	17.803.858
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			252.777.033	-179.879.635
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			503.134	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-305.835.655	27.804.616
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-252.785.532	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-53.050.123	27.804.616
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			7.004.659	-8.099.771
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			7.004.659	-8.099.771
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			818.413	-82.599.455
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15		-1.159.613	-739.349
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-245.338	-611.281
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-155.880	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			38.724.859	23.400.350
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.984.320	-4.316.244
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-1.984.320	-4.316.244
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18		36.220.000	27.100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-406.892	0
Alınan Faiz	22		4.896.071	616.594
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-35.151.646	38.628.211

Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		250.249.607	100.072.520
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		121.028.925	1.102.445.110
Kredilerden Nakit Girişleri		19.473.505	335.000.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		101.555.420	767.445.110
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-390.946.860	-1.128.386.552
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-176.368.446	-160.393.962
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-214.578.414	-967.992.590
Ödenen Faiz		-15.483.318	-35.502.867
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.830.795	-21.921.524
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.830.795	-21.921.524
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.000.917	24.922.441
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	5.831.712	3.000.917

Önceki Dönem
01.01.2020 - 31.12.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		50.000.000	54.620.122		-63.956			3.181.476	143.763.391	13.342.945	264.943.978		0	264.943.978
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									13.342.945	-13.342.945		0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														0
Dönem Karı (Zararı)														0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					16.382					6.528.523	6.544.905			6.544.905
Sermaye Artırımı		100.000.000	72.520								100.072.520			100.072.520
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakıyeler		150.000.000	54.692.642		-47.574			3.181.476	157.106.336	6.528.523	371.461.403		0	371.461.403

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	16	150.000.000	54.692.642		-47.574			3.181.476	157.106.336	6.528.523	371.461.403		0	371.461.403
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									6.528.523	-6.528.523		0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														0
Dönem Karı (Zararı)														0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					94.988					98.131.858	98.226.846			98.226.846
Sermaye Artırımı		250.000.000	249.607								250.249.607		0	250.249.607
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

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		16	400.000.000	54.942.249	47.414			3.181.476	163.634.859	98.131.858	719.937.856		0 719.937.856