

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

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

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** 'nin ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etişe 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) İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 31.284.335 TL aşmakta olup Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. Maddesine göre sermayenin tamamı kaybedilmiş durumdadır. Söz konusu durum, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, Yönetim Kurulu'nun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir.

Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ise İşletmenin Sürekliliği'ne ilişkin bir risk öngörülmemektedir. Grup Yönetimi'nin konuya ilişkin açıklamaları Not:41'de yer almaktadır. Grup Yönetiminin Not:41'de yer alan bu öngörü ve beklentileri çerçevesinde ekli mali tablolar İşletmenin Sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Görüşümüz bu konuda bir şart içermemektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve kira gelirleri	
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 940.885.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kurulu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.05-e, 2.09.05 ve 17 No'lu dipnotlarda yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının %93,13'ünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Grup tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu (emsal karşılaştırma, indirgenmiş nakit akım vb.) değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda değerlendirme uzmanlarınca bağımsız bölümler için takdir edilen değerlerin Dipnot 17'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. -Kira gelirleri sözleşmeler ile kontrol edilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.09.01 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Banka Kredileri	
Grup'un konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 1.092.941.438 TL tutarında banka kredileri bulunmaktadır. Grup banka kredilerini etkin	Denetim prosedürlerimiz banka kredilerinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Grup'un banka kredi bakiyelerine ilişkin

faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Banka kredilerinin iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

doğrulamalar temin edilmiştir. Grup'un banka kredileri için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir. Banka kredilerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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. Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyetini sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır: Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide 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.)

- Grup'un 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, Grup'un 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, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide 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.

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup 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 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 konsolide 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 Yükümlülüklere İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 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 Baycan Aksu'dur.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI WORLDWIDE

BAYCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 28 Şubat 2022)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	56.794.008	1.863.396
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	8.996.961	7.354.815
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	5.120	10.977
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	8.991.841	7.343.838
Diğer Alacaklar	11	236.548	174.267
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	236.548	174.267
Stoklar	13	153.683	96.394
Peşin Ödenmiş Giderler	26	346.787	306.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	6.321
Diğer Dönen Varlıklar	26	951.567	1.040.084
ARA TOPLAM		67.479.554	10.841.427
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		67.479.554	10.841.427
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	940.885.000	777.786.000
Maddi Duran Varlıklar	18	1.530.834	644.805
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	400.825	293.916
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.055	65.021
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	47.055	65.021
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		942.863.714	778.789.742
TOPLAM VARLIKLAR		1.010.343.268	789.631.169
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	92.198.566	30.372.474
Ticari Borçlar	10	3.752.541	2.778.990
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	251.494	248.210
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.501.047	2.530.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	212.806	189.908
Diğer Borçlar	11	779.458	1.291.038
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	778.771	1.290.351
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	407.209	2.481.487
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26,37	0	533.362
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	407.209	1.948.125
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	25.541	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.387.768	1.175.516
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.387.768	1.175.516
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		98.763.889	38.289.413
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		98.763.889	38.289.413
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.001.168.686	631.346.548
Diğer Borçlar	11	1.608.526	1.472.301

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.608.526	1.472.301
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	323.170	77.501
Uzun Vadeli Karşılıklar		682.046	958.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	682.046	958.638
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	16.270.403	44.820.989
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.020.052.831	678.675.977
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.118.816.720	716.965.390
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	-108.472.190	72.665.765
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-128.900	-141.579
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-128.900	-141.579
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-39.666.451	162.129.785
Net Dönem Karı veya Zararı		-181.150.634	-201.796.236
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-1.262	14
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-108.473.452	72.665.779
TOPLAM KAYNAKLAR		1.010.343.268	789.631.169

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	73.225.538	58.475.829
Satışların Maliyeti	28	-36.147.533	-28.995.802
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		37.078.005	29.480.027
BRÜT KAR (ZARAR)		37.078.005	29.480.027
Genel Yönetim Giderleri	29	-6.219.169	-5.477.554
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	221.267.661	1.270.218
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-4.342.468	-43.093.586
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		247.784.029	-17.820.895
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	618	2.748
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-7.099.628	-7.314
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		240.685.019	-17.825.461
Finansman Gelirleri	33	19.436.176	1.831.144
Finansman Giderleri	33	-469.788.419	-219.123.564
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-209.667.224	-235.117.881
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	28.515.314	33.320.390
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-38.442	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		28.553.756	33.320.390
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-181.151.910	-201.797.491
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-181.151.910	-201.797.491
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.276	-1.255
Ana Ortaklık Payları		-181.150.634	-201.796.236
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-0,02787000	-0,03105000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-181.151.910	-201.797.491
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		12.679	-47.449
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	15.849	-59.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-3.170	11.862
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	-3.170	11.862
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.679	-47.449
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-181.139.231	-201.844.940
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.276	-1.255
Ana Ortaklık Payları		-181.137.955	-201.843.685

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		28.140.404	25.660.289
Dönem Karı (Zararı)		-181.151.910	-201.797.491
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-181.151.910	-201.797.491
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		210.223.325	228.305.139
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	456.668	422.147
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.747.038	3.119.588
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-2.746.420	3.122.336
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-618	-2.748
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		681.979	384.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	469.727	265.155
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	59.757	46.349
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	152.495	73.284
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		36.293.970	43.026.150
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	-252.910	-44.113
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	36.527.850	43.117.858
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	19.030	-47.595
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	415.470.011	175.871.542
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-218.516.579	38.794.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-218.516.579	38.794.000
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-28.515.314	-33.320.390
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	7.099.628	7.314
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-193.961	-781.133
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.085.244	-1.355.008
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	5.857	-9.500
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	1.079.387	-1.345.508
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-62.281	1.800
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-57.289	487.076
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-40.637	204.777
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	973.551	-250.839
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	3.284	109.560
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	970.267	-360.399
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	22.898	4.013
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-375.355	933.789
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-375.355	933.789
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-1.828.609	-1.502.412
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		88.517	695.671
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		28.877.454	25.726.515
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-730.470	-88.539
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-6.580	22.313
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		47.194.627	-117.036
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-1.162.567	-117.036
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	59.119.615	0

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-10.762.421	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-37.880.619	-32.442.722
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	14.397.795
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.326.066	-2.092.280
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.326.066	-1.604.691
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	0	-487.589
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-209.213	-176.588
Ödenen Faiz	33	-36.598.250	-44.615.762
Alınan Faiz	33	252.910	44.113
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		37.454.412	-6.899.469
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		17.476.200	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		54.930.612	-6.899.469
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.863.396	8.762.865
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	56.794.008	1.863.396

Dipnot Referansı	Özkaynaklar																											Kontrol Gücü Olmayan Paylar																				
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																															
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birikme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Kalkıları	Sermaye Avantısı	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İhtisap Sermaye Düzeltmesi	Pay İhraç Primi / Montoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüsler veya İktisadî İceren Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Baki Ödemeleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler																										
												Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları					Kredi Riskindeki Değişikliğe Bağlı Kazançlar (Kayıplar)	Özkaynağı Doğrudan Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Kazançları/ Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları				Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları			Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Ölçüm Sınıflandırma Kazançları (Kayıplar)	Gerçekleşen Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yatırımların Finansal Varlıklarından Kazançları (Kayıplar)	Diğer Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Sürelerinin Forward Bilgilerinin Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Diğer Kapsamlı Gelirlerden Kar/ Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardarı Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Yedekler	Ödenen Kar Payı Avantajları (Net)	Birikmiş Karlar	
																																															Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	

[illegible]

[illegible]