

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Nurol 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, 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 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, 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 konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.065.021.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 9'da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde yukarıda özetlenmiş olan önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.	- Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile tutarlı olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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. 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.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· 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 tahminleri ile 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 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 açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri 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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 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	204.589.455	112.334.682
Ticari Alacaklar		18.401.831	41.534.857
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,6	2.868	465.618
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	18.398.963	41.069.239
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0
Diğer Alacaklar		10.592.544	6.355.637
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.592.544	6.355.637
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0
Türev Araçlar			0
Stoklar	7	158.966.107	269.032.720
Peşin Ödenmiş Giderler		17.530.475	16.917.414
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	17.530.475	16.917.414
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	1.024.551	837.935
Diğer Dönen Varlıklar	13	21.474.854	26.908.362
ARA TOPLAM		432.579.817	473.921.607
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		432.579.817	473.921.607
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar			0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar			0
Ticari Alacaklar		637.650	1.599.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	637.650	1.599.193
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0
Diğer Alacaklar		1.272.168	1.269.155
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.272.168	1.269.155
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0
Türev Araçlar			0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.065.021.000	1.036.495.000
Maddi Duran Varlıklar	10	14.185.163	13.672.947
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			0
Peşin Ödenmiş Giderler	8	13.383.356	6.875.177
Diğer Duran Varlıklar	13	117.461.618	106.238.583
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.211.960.955	1.166.150.055
TOPLAM VARLIKLAR		1.644.540.772	1.640.071.662
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	501.650.724	420.835.115
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		501.650.724	420.835.115
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11	246.078.796	526.018.662
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		246.078.796	526.018.662
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			0
Diğer Finansal Yükümlülükler			0
Ticari Borçlar		12.554.804	22.838.025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,6	11.402.544	16.047.526
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.152.260	6.790.499
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		341.042	513.311
Diğer Borçlar		2.739.951	4.316.423
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	1.391.250	3.509.711
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.348.701	806.712
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			0
Türev Araçlar			0

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		67.264.901	142.397.156
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	67.264.901	142.397.156
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.592.069	9.252.697
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		196.062	296.515
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	10.396.007	8.956.182
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	4.326.804	768.637
ARA TOPLAM		845.549.091	1.126.940.026
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		845.549.091	1.126.940.026
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	395.155.985	181.072.580
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	395.155.985	181.072.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			0
Diğer Finansal Yükümlülükler			0
Ticari Borçlar			0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			0
Diğer Borçlar			0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			0
Türev Araçlar			0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	637.650	1.603.493
Uzun Vadeli Karşılıklar		504.673	407.808
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		504.673	407.808
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		396.298.308	183.083.881
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.241.847.399	1.310.023.907
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		402.693.373	330.047.755
Ödenmiş Sermaye	14	310.200.000	295.000.000
Sermaye Avansı	14	170.000.000	190.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	0	-2.218.849
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	719.800.000	545.000.000
Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	10	9.313.398	8.573.398
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-616.081	-446.440
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-616.081	-446.440
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)			0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	7.021.505	7.021.505
Girişim Sermayesi Fonu		7.021.505	7.021.505
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-709.389.413	-495.673.389
Net Dönem Karı veya Zararı		-103.636.036	-217.208.470
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		402.693.373	330.047.755
TOPLAM KAYNAKLAR		1.644.540.772	1.640.071.662

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	15	484.199.469	282.721.521
Satışların Maliyeti	15	-126.694.967	-100.544.051
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		357.504.502	182.177.470
BRÜT KAR (ZARAR)		357.504.502	182.177.470
Genel Yönetim Giderleri	16	-27.606.757	-27.255.548
Pazarlama Giderleri	16	-136.129.246	-86.911.005
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	150.320.289	44.307.849
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-47.901.914	-10.605.252
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		296.186.874	101.713.514
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		296.186.874	101.713.514
Finansman Gelirleri	19	2.673.747	2.690.355
Finansman Giderleri	19	-402.496.657	-321.612.339
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-103.636.036	-217.208.470
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-103.636.036	-217.208.470
DÖNEM KARI (ZARARI)		-103.636.036	-217.208.470
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-103.636.036	-217.208.470
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kayıp	21	-0,33780000	-0,80790000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		570.359	485.359
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	10, 14	740.000	655.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-169.641	-169.641
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		570.359	485.359
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-103.065.677	-216.723.111
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-103.065.677	-216.723.111

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		245.213.694	241.776.687
Dönem Karı (Zararı)		-103.636.036	-217.208.470
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		313.340.223	279.492.133
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	587.330	369.060
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		127.536	-1.281.159
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	201.464.423	207.730.781
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	11	178.073.962	93.276.482
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-72.155.000	-19.502.792
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9	-72.155.000	-19.502.792
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		5.241.972	-1.100.239
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		5.241.972	-1.100.239
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		35.970.317	179.671.210
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		24.094.569	-2.612.361
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.239.920	-421.945
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		110.066.613	91.781.547
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-7.121.240	3.090.584
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-10.283.221	-5.170.526
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		802.487	137.291
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-76.098.098	98.091.742
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.250.873	-5.225.122
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		245.674.504	241.954.873
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-460.810	-178.186
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		38.027.482	10.826.111
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	45.768
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	0	45.768
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-359.546	-1.685.688
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-359.546	-1.685.688
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	38.387.028	12.936.239
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	0	-470.208
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-270.050.030	-255.918.135
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	14	170.000.000	190.000.000
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
Karşılıklı İştirak Paylarındaki Değişimden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.711.295	0
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.711.295	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	361.430.000	827.230.048
Kredilerden Nakit Girişleri		111.430.000	827.230.048
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		250.000.000	0

Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	-528.276.780	-1.034.357.628
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		-2.118.461	-53.210.958
Ödenen Faiz		-200.406.204	-211.775.638
Alınan Faiz		2.673.747	2.690.355
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-79.063.627	23.505.686
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.191.146	-3.315.337
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.191.146	-3.315.337
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	14.291.268	17.606.605
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	27.482.414	14.291.268

Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Baklıyeler	205.000.000	360.000.000	-2.218.849	275.000.000	8.287.747	-276.799			7.021.505	-205.526.249	-290.516.489	356.770.866	356.770.866
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
	Transferler	90.000.000	-360.000.000	0	270.000.000	0	0			0	-290.516.489	290.516.489	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					655.000	-169.641					-217.208.470	-216.723.111	-216.723.111
	Dönem Karı (Zararı)													0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
	Sermaye Artırımı													0
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı		190.000.000										190.000.000	190.000.000
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													0
	Kar Payları													0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													0
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)						-369.349					369.349		0
	Dönem Sonu Baklıyeler		295.000.000	190.000.000	-2.218.849	545.000.000	8.573.398	-446.440			7.021.505	-495.673.389	-217.208.470	330.047.755
Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Baklıyeler	295.000.000	190.000.000	-2.218.849	545.000.000	8.573.398	-446.440			7.021.505	-495.673.389	-217.208.470	330.047.755	330.047.755
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
	Transferler	15.200.000	-190.000.000	0	174.800.000	0	0			0	-217.208.470	217.208.470	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					740.000	-169.641					-103.636.036	-103.065.677	-103.065.677
	Dönem Karı (Zararı)													0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
	Sermaye Artırımı													0
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı		170.000.000										170.000.000	170.000.000
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0	

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				2.218.849							3.492.446		5.711.295		5.711.295
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıdan															0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakiyeler		310.200.000	170.000.000	0	719.800.000	9.313.398	-616.081			7.021.505	-709.389.413	-103.636.036	402.693.373		402.693.373