

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurul'una

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen konsolide dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'na (TMS / 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 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 Grup'tan 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide 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
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u> Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 318.066.220 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. (31 Aralık 2020 : 225.210.938 TL) Grup'un 31 Aralık 2021 toplam varlıklarının yaklaşık % 87,13'lük kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2020: %85,27) (Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 12'ye bakınız.)	Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Denetim çalışmalarımız dahilinde, Grup'un atamış olduğu değerlendirme kuruluştan hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi</u> İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir.	Denetim çalışmalarımız sırasında, ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. -İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.

İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir.

İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.

İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.9 ve Not 25'e bakınız.

-Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.

-Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.

-İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

İlişkili taraf işlemlerine ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

Grup yönetimi; konsolide 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.

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 faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un 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.

T a r a f ı m ı z c a

a y r ı c a :

· 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, 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.

· 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 tahminleri ile 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 esasının kullanılmasının 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.

· Konsolide 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.

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 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 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 Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Grup 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 Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 28 Şubat 2022

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

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	5	632.618	143.248
Finansal Yatırımlar	6	22.445.608	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.634.236	4.655.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25	5.378.656	4.228.925
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	255.580	426.809
Diğer Alacaklar		10.044.406	12.653.457
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-25	9.896.386	4.674.967
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	148.020	7.978.490
Stoklar	9	3.294.715	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.146.308	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	17.057	106.336
ARA TOPLAM		43.214.948	34.889.229
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		43.214.948	34.889.229
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	1.213	2.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	318.066.220	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	13	3.746.312	4.010.233
Binalar		3.499.101	3.589.207
Taşıtlar		149.420	321.937
Mobilya ve Demirbaşlar		97.791	99.089
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	11
Diğer Haklar		0	11
Peşin Ödenmiş Giderler	10	653	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		321.814.398	229.223.822
TOPLAM VARLIKLAR		365.029.346	264.113.051
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	0	0
Ticari Borçlar		170.503	286.869
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25	45.920	85.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	124.583	201.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	23.728	14.725
Diğer Borçlar		287.313	401.293
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	287.313	401.293
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	144.575	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.374.000	178.088
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	30.258	49.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	15.343.742	128.726
ARA TOPLAM		16.000.119	880.975
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16.000.119	880.975
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		90.000	171.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	0	81.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	90.000	90.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		118.280	189.275
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	118.280	189.275
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		208.280	361.075
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.208.399	1.242.050
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		348.820.947	262.871.001
Ödenmiş Sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		0	8.485.793
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		287.313	219.340
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		287.313	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		18.430	-49.543
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		66.691.483	11.796.075
Yabancı Para Çevrim Farkları		66.691.483	11.796.075
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		135.699.359	115.433.714
Net Dönem Karı veya Zararı		30.986.565	51.761.474
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		348.820.947	262.871.001
TOPLAM KAYNAKLAR		365.029.346	264.113.051

Kar veya Zarar ve 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	10.084.207	10.135.333
Satışların Maliyeti	19	-277.221	-443.158
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.806.986	9.692.175
BRÜT KAR (ZARAR)		9.806.986	9.692.175
Genel Yönetim Giderleri	20	-3.316.393	-3.276.146
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	44.870.304	46.826.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-20.367.650	-1.474.477
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		30.993.247	51.768.461
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		30.993.247	51.768.461
Finansman Giderleri	22	-6.682	-6.987
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		30.986.565	51.761.474
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		30.986.565	51.761.474
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		30.986.565	51.761.474
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		30.986.565	51.761.474
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0,29400000	0,71900000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		67.973	-111.373
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		67.973	-111.373
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Diğer Paylar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		54.895.408	4.419.042
Yabancı Para Çevrim Farkları		54.895.408	4.419.042
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		54.963.381	4.307.669
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		85.949.946	56.069.143
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		85.949.946	56.069.143

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		9.451.504	-2.931.065
Dönem Karı (Zararı)		30.986.565	51.761.474
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		30.986.565	51.761.474
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-23.892.488	-42.357.251
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	292.879	294.576
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.722.998	-236.714
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	699.992	35.000
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	3.023.006	-271.714
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		15.192.890	56.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	-22.126	54.106
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		15.217.587	0
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	-2.571	2.571
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-3.005.154	-2.088.062
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-2.900.548	-2.398.347
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	0	6.987
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	210.850	314.020
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	-315.456	-10.722
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-40.096.101	-40.383.728
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	-40.096.101	-40.383.728
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-632.400	-14.520.914
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.889.344	-4.558.618
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-1.351.229	-4.123.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7-25	-538.115	-435.574
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.610.478	-7.204.651
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-5.221.419	-4.473.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-25	7.831.897	-2.731.440
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-449.590	-2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-1.060.832	-22.193
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		199.090	166.897
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	273.686	9.772
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7-25	-74.596	157.125
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	9.003	-7.071
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-195.780	109.021
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-81.800	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-25	-113.980	109.021
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	144.575	-159.174
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		6.461.677	-5.116.691
Ödenen Faiz	22	0	-6.987
Alınan Faiz	20	2.900.548	2.203.645
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	89.279	-11.032
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-13.673.361	23.354.642
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-11.069.414	23.368.878
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-28.947	-14.236
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-28.947	-14.236

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.575.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-22.221.712
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-21.919.835
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-301.877
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	0	-301.877
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.221.857	-1.798.135
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		4.711.227	115.658
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		489.370	-1.682.477
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.248	1.825.725
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	632.618	143.248

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birlikmiş Karlar	
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Kar Zararı	
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	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 Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin 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		111.600.000		676.686	268.883	18.430	66.691.483			2.879.541	135.699.359	30.986.565	348.820.947		348.820.947