

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021 - 31.12.2021 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişkideki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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") 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2022 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişkideki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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 Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir . 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 47'sini oluşturmakta olup toplam değeri 4.764.432.360 TL'dir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerleme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporunu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Kilit denetim konuları

Stoklar

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerinden düşük olanıyla muhasebeleştir-mektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının %17 ' sini oluşturmakta olup toplam değeri 1.743.957.055 TL'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.297.035.835 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 446.921.220 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler

Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:

Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.

Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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 süreçte işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde 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 Tülin EROL'dur.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Tülin EROL

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 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	4		182.152.173	70.613.039
Finansal Yatırımlar	6		560.000.000	
Ticari Alacaklar	7		473.990.066	446.577.426
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			362.971.999	369.555.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			111.018.067	77.021.793
Diğer Alacaklar	8		8.135.491	23.254.326
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			2.771.720	2.771.720
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.363.771	20.482.606
Stoklar	9		1.297.035.835	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	17		714.267.416	415.726.168
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			74.864.414	31.336.990
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			639.403.002	384.389.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18		65.142	7.715
Diğer Dönen Varlıklar	18		22.951.073	82.144.415
ARA TOPLAM			3.258.597.196	2.520.072.504
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	20		0	17.955.180
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			3.258.597.196	2.538.027.684
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19		1.566.862.364	541.900
Ticari Alacaklar	7		121.482.370	92.364.415
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			119.209.722	82.830.380
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			2.272.648	9.534.035
Diğer Alacaklar	8		1.017.427	1.044.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.017.427	1.044.000
Stoklar	9		446.921.220	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10		14.855.301	14.106.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		4.764.432.360	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	12		14.308.950	16.344.374
Kullanım Hakkı Varlıkları	13		11.429.549	19.431.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		864.227	787.014
Peşin Ödenmiş Giderler			265.357	351.623
Diğer Duran Varlıklar	18		0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.942.439.125	3.268.594.295
TOPLAM VARLIKLAR			10.201.036.321	5.806.621.979
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		572.614.874	1.854.157.664
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			68.725.798	135.711.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			503.889.076	1.718.446.563
Ticari Borçlar	7		174.544.142	270.181.567
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			19.733.228	32.667.863
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			154.810.914	237.513.704
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15		2.692.583	2.292.663
Diğer Borçlar	7		13.133.847	10.543.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			10.476.386	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			2.657.461	67.209
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21		318.678.583	156.332.152
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			119.213.266	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			199.465.317	156.332.152
Kısa Vadeli Karşılıklar	15		3.332.973	3.205.497

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.332.973	3.205.497
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	15.936.339	3.323.608
ARA TOPLAM		1.100.933.341	2.300.036.746
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.100.933.341	2.300.036.746
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.012.474.928	2.232.950.024
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		355.917.646	126.398.881
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.656.557.282	2.106.551.143
Ticari Borçlar	7	0	0
Diğer Borçlar	8	29.178.291	30.298.104
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.379.035	1.319.291
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.799.256	28.978.813
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21	782.301.852	526.078.576
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		581.689.762	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		200.612.090	526.078.576
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	6.322.530	4.784.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		6.322.530	4.784.440
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.830.277.601	2.794.111.144
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.931.210.942	5.094.147.890
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22	4.269.825.379	712.474.089
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-66.531.299	-81.290.459
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		126.922.325	62.419.923
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.628.047	-4.652.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.628.047	-4.652.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.628.047	-4.652.479
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		175.538.752	109.007.453
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-179.621.220	-261.330.149
Net Dönem Karı veya Zararı		3.481.065.296	148.240.228
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.269.825.379	712.474.089
TOPLAM KAYNAKLAR		10.201.036.321	5.806.621.979

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	23	2.123.440.868	1.988.371.425
Satışların Maliyeti	23-25	-1.111.622.913	-1.211.649.151
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.011.817.955	776.722.274
BRÜT KAR (ZARAR)		1.011.817.955	776.722.274
Genel Yönetim Giderleri	23-24	-76.522.638	-38.195.139
Pazarlama Giderleri	23-24	-71.507.052	-53.417.667
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	820.297.575	422.486.789
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-458.356.041	-259.934.429
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	3.768.573.293	280.635.474
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.994.303.092	1.128.297.302
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	655.402.707	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	28	748.891	527.173
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.650.454.690	1.128.824.475
Finansman Gelirleri	29	757.855	15.350
Finansman Giderleri	30	-2.170.147.249	-980.599.597
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.481.065.296	148.240.228
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.481.065.296	148.240.228
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.481.065.296	148.240.228
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.481.065.296	148.240.228
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	33	3,98660000	0,16980000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.975.568	-93.322
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.975.568	-93.322
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.975.568	-93.322
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.478.089.728	148.146.906
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.478.089.728	148.146.906

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			2.015.478.562	727.787.313
Dönem Karı (Zararı)			3.481.065.296	148.240.228
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-1.587.685.104	396.165.870
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			3.693.896	10.736.658
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-1.310.002	700.953
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-1.310.002	700.953
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			119.786.399	17.575.440
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			2.300.326.787	1.070.538.912
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-4.009.433.293	-702.858.920
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-3.768.573.293	-702.938.205
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-240.860.000	
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	79.285
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			-748.891	-527.173
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			121.698.450	183.410.101
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6		-319.140.000	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-56.530.595	27.364.573
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		366.572.070	210.221.026
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17		-298.454.982	-137.448.315
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-95.637.425	87.160.730
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	21		418.569.707	-80.005.942
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			106.319.675	76.118.029
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.015.078.642	727.816.199
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			399.920	-28.886
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-61.069.918	-21.285.265
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-1.566.320.464	72.000.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.344.516	251.766
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			3.921.310	-675.507
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			1.498.984.720	-92.861.524
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.842.869.510	-705.637.263
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri			79.261.562	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			4.355.818.688	1.776.677.870
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-6.158.163.361	-2.464.739.693
Ödenen Faiz			-119.786.399	-17.575.440
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			111.539.134	864.785
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			111.539.134	864.785
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			70.613.039	69.748.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			182.152.173	70.613.039

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0		0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	14.759.160	64.502.402	0			66.531.299	-66.531.299	0	79.261.562		79.261.562	
	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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakımları	22	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.628.047			175.538.752	-179.621.220	3.481.065.296	4.269.825.379		4.269.825.379	