

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021-31.12.2021 Dönemi Konsolide Mali Tablolar 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

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının (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 diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan 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 konsolide finansal performansını ve konsolide 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 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 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.

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 konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot 2 ve 17'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlendirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 79'unu oluşturmakta olup toplam değeri 4.123.472.036 TL'dir.	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 konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Grup'un 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.

Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Grup 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:

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

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme 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.

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 17'de 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

a) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, Not: 13'de açıklanan Stoklar hesabında yer alan parseller ve parsellerde yer alan projelerin, net defter değeri 303.972.622 TL ve Not:17'de açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan, ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin, defter değeri 351.320.000 TL olmak üzere toplam defter değeri 655.292.622 TL olan gayrimenkullerin ve projelerin tapu tescilleri Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adınadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi için 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

b) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait Not:17'de açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan, ticari üniteler ve parselden oluşan gayrimenkullerin, defter değeri 567.315.000 TL olan gayrimenkullerin tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Arı Finansal Kiralama A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Simgen Yapı Endüstri A.Ş. adınadır.

c) Grup'un bağılı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate Gmbh ("Oswe")'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış olup sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay taksitle tahsil edilecektir. Hisse satışına ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Satışı şeklinde yayınlanmıştır.

Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri, hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için, Oswe hisselerinin Kızılıbük GYO A.Ş.'ye devri gerçekleşene kadar Şirketin OSWE'ye iştirak payı %94 olarak devam edecektir. Bu durumla ilişkili olarak finansal tabloların 23 ve 43 no'lu dipnotuna dikkat çekeriz.

d) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağılı ortaklığı olan şirketlerin bireysel finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 14 Mart 2022 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki konsolide 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.

Ancak bu hususlar tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 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 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 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide 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.

· 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 bildirmektediriz.

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 açacağına 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 14 Mart 2022 tarihinde Grup'un 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 Grup'a 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 Fatih Aygören'dir.

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

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Fatih AYGÖREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Mart 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		541.534.830	36.463.678
Finansal Yatırımlar	7		0	1.216.066.500
Ticari Alacaklar			91.763.534	100.224.322
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38		21.825.213	6.170.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10		69.938.321	94.053.742
Diğer Alacaklar			2.282.396	1.360.803
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11		2.282.396	1.360.803
Peşin Ödenmiş Giderler			17.393.148	105.735.957
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15,38		463.745	93.127.665
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15		16.929.403	12.608.292
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26		4.675	0
Diğer Dönen Varlıklar	27		76.601.219	10.586.023
ARA TOPLAM			729.579.802	1.470.437.283
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			729.579.802	1.470.437.283
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	7		96.000	96.000
Ticari Alacaklar	10		420.875	6.849.431
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38		420.875	6.849.431
Stoklar	13		384.904.113	106.680.825
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17		4.123.472.036	988.556.838
Maddi Duran Varlıklar	18		2.982.155	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	19		1.014.275	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20		31.267	34.099
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			31.267	34.099
Peşin Ödenmiş Giderler			16.037	54.058
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15		16.037	54.058
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			4.512.936.758	1.162.932.427
TOPLAM VARLIKLAR			5.242.516.560	2.633.369.710
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			335.604.593	37.233.687
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			2.314.004	8.144.607
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8,38		2.314.004	8.144.607
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			333.290.589	29.089.080
Banka Kredileri	8		333.197.460	29.017.317
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8		93.129	71.763
Ticari Borçlar			27.228.746	53.038.653
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38		3.368.772	15.713.686
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10		23.859.974	37.324.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21		390.320	87.565
Diğer Borçlar			358.889.622	18.691.694
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38		340.345.332	5.073.902
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11		18.544.290	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			89.249.743	137.138.749
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15,38		2.818.851	566.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		86.430.892	136.572.304
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			358.882.095	224.467.788
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.446.702	4.093.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23		151.856	143.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23		1.294.846	3.950.315

ARA TOPLAM		1.171.691.821	474.751.813
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.171.691.821	474.751.813
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		538.653.159	271.448.659
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	46.099.203
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	0	46.099.203
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		538.653.159	225.349.456
Banka Kredileri	8	537.715.471	224.644.355
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8	937.688	705.101
Ticari Borçlar		0	54.822.800
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	54.822.800
Diğer Borçlar		2.492.836	1.636.493
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.492.836	1.636.493
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		420.882	61.139.272
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	420.882	61.139.272
Uzun Vadeli Karşılıklar		295.411	308.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	295.411	308.995
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	535.496.845	81.833.077
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.077.359.133	471.189.296
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.249.050.954	945.941.109
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.829.486.431	1.600.853.251
Ödenmiş Sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	28	2.092.708	2.092.708
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-142.939.750	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-47.524	14.295
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-47.524	14.295
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	-47.524	14.295
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.230.709.781	272.452.453
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.230.709.781	272.452.453
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Diğer Yedekler		0	-40.389.172
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	28	1.009.968.672	405.703.676
Net Dönem Karı veya Zararı	37	672.356.730	903.633.477
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	163.979.175	86.575.350
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.993.465.606	1.687.428.601
TOPLAM KAYNAKLAR		5.242.516.560	2.633.369.710

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	29	414.235.386	1.306.523.519
Satışların Maliyeti	29	-230.932.352	-201.522.604
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		183.303.034	1.105.000.915
BRÜT KAR (ZARAR)		183.303.034	1.105.000.915
Genel Yönetim Giderleri	30	-22.238.237	-20.621.117
Pazarlama Giderleri	30	-2.272.677	-2.536.911
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	19.554.947	7.215.949
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	32	-34.171.735	-9.381.943
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		144.175.332	1.079.676.893
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	1.640.913.154	88.904.215
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.785.088.486	1.168.581.108
Finansman Gelirleri	34	45.632.083	10.197.952
Finansman Giderleri	34	-931.914.242	-29.919.839
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		898.806.327	1.148.859.221
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-210.211.133	-183.081.222
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	36	-3.773.145	-199.699.692
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	36	-206.437.988	16.618.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		688.595.194	965.777.999
DÖNEM KARI (ZARARI)		688.595.194	965.777.999
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		16.238.464	62.144.522
Ana Ortaklık Payları		672.356.730	903.633.477
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	37	12,92990000	17,37760000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-61.819	20.289
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-61.819	20.289
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		993.980.098	189.210.760
Yabancı Para Çevrim Farkları		993.980.098	189.210.760
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		993.918.279	189.231.049
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.682.513.473	1.155.009.048
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		77.403.825	62.144.522
Ana Ortaklık Payları		1.605.109.648	1.092.864.526

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		1.519.580.174	16.753.981
Dönem Karı (Zararı)		688.595.194	965.777.999
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		688.595.194	965.777.999
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-413.345.634	276.238.601
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	88.135	48.190
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23,25,32	14.959.421	5.831.908
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		44.051.503	10.473.356
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	34	-5.620.250	-370.184
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	34	49.671.753	10.843.540
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		958.257.328	165.708.140
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.640.913.154	-88.904.215
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	33	-1.640.913.154	-88.904.215
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	36	210.211.133	183.081.222
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.320.363.789	-1.225.262.619
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	1.216.066.500	-1.216.066.500
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10,38	14.889.344	-40.213.292
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11,38	-66.936.789	-7.698.483
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-278.223.288	-40.079.259
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15,38	88.380.829	-69.805.381
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10,38	-80.632.707	27.432.700
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11,38	535.427.295	39.618.612
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15,38	-108.607.395	81.548.984
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.595.613.349	16.753.981
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-236.349	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-75.796.826	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.437.123.312	-11.439.024
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,2	56.878.732	-59.669.141
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-1.494.002.044	48.230.117
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		422.614.290	21.492.299
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		-142.939.750	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	805.382.532	65.088.800
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-195.776.989	-32.282.468
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-470.493
Ödenen Faiz		-49.671.753	-10.843.540
Alınan Faiz		5.620.250	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		505.071.152	26.807.256
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		505.071.152	26.807.256
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	36.463.678	9.656.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	541.534.830	36.463.678



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar														
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar														Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	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 / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
					</										

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											-233.536.718		-233.536.718		-233.536.718
	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 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		52.000.000	2.092.708	-142.939.750	-47.524	1.230.709.781				5.345.814	1.009.968.672	672.356.730	2.829.486.431	163.979.175	2.993.465.606