

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 31 Aralık 2021

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 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 özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 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 Gruptan 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
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 11'de açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebelemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 6.177.560.936 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 11 numaralı dipnotta açıklanmıştır. Yine dipnot 11'de açıklandığı üzere Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Kiralık araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve departman ve işletme giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide 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 Şirketi 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilüğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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. Topluluk 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 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") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2022

İstanbul, Türkiye

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	61.790.068	9.887.439
Finansal Yatırımlar	6	17.217.528	4.358.742
Ticari Alacaklar		50.803.979	10.081.741
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5 ve 9	7.193.452	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	43.610.527	10.081.741
Diğer Alacaklar		2.956.079	143.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	2.956.079	143.982
Türev Araçlar		29.454.539	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	29.454.539	0
Stoklar	14	254.932	1.236.291
Peşin Ödenmiş Giderler	19	2.001.292	1.357.209
Diğer Dönen Varlıklar	21	29.801.145	11.146.219
ARA TOPLAM		194.279.562	38.211.623
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		194.279.562	38.211.623
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	0	48.164.499
Ticari Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		121.205.212	75.753.444
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	121.205.212	75.753.444
Türev Araçlar		205.893.722	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	205.893.722	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	20	63.835.012	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	6.240.566.547	2.697.724.614
Maddi Duran Varlıklar	12	4.110.611	396.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		82.841	36.527
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	82.841	36.527
Peşin Ödenmiş Giderler	19	10.227.477	9.827.521
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	12.688.704	23.289.384
Diğer Duran Varlıklar	21	10.345.587	10.560.324
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.668.955.713	2.865.753.016
TOPLAM VARLIKLAR		6.863.235.275	2.903.964.639
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		170.447.739	466.026.364
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		170.447.739	466.026.364
Banka Kredileri	7	156.261.593	219.198.912
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	14.186.146	9.434.722
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	0	237.392.730
Ticari Borçlar		5.589.606	19.414.904
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	3.429.269	16.615.668
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	2.160.337	2.799.236
Diğer Borçlar		7.896.211	33.931.584
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5 ve 10	0	31.571.903
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	7.896.211	2.359.681
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	12.161.676	7.812.610
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		446.604	328.899
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	446.604	328.899
ARA TOPLAM		196.541.836	527.514.361
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		196.541.836	527.514.361
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.813.638.955	1.451.107.683
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.813.638.955	1.451.107.683
Banka Kredileri	7	1.764.148.918	1.408.484.738
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	49.490.037	42.622.945

Ticari Borçlar		10.477.760	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	10.477.760	0
Türev Araçlar		9.264.188	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	9.264.188	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	52.250	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		359.111	238.653
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	359.111	238.653
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	479.749.576	207.148.940
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.313.541.840	1.658.495.276
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.510.083.676	2.186.009.637
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.293.282.878	694.122.329
Ödenmiş Sermaye	22	1.300.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	7 ve 22	0	20.702.778
Geri Alınmış Paylar (-)	22	0	-9.991.969
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	22	199.602.687	58.880.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		53.748.727	53.748.727
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		274.639.686	25.946.994
Yabancı Para Çevrim Farkları		274.639.686	25.946.994
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.147	9.996.116
Yasal Yedekler	22	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	22	0	9.991.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		381.217.086	590.947.065
Net Dönem Karı veya Zararı		2.083.753.201	-240.424.726
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		59.868.721	23.832.673
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.353.151.599	717.955.002
TOPLAM KAYNAKLAR		6.863.235.275	2.903.964.639

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	23	191.493.644	65.088.643
Satışların Maliyeti	23	-13.997.292	-9.082.754
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		177.496.352	56.005.889
BRÜT KAR (ZARAR)		177.496.352	56.005.889
Genel Yönetim Giderleri	24	-11.848.408	-8.638.691
Pazarlama Giderleri	24	-41.689	-73.135
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	2.520.873.860	266.967.412
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	-1.892.915	-977.003
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.684.587.200	313.284.472
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	125.182.617	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	20	-2.194.688	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.807.575.129	313.284.472
Finansman Gelirleri	27	282.030.111	3.902.784
Finansman Giderleri	28	-727.339.116	-528.083.247
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.362.266.124	-210.895.991
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-250.125.969	-29.399.740
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	29	-8.284.671	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	29	-241.841.298	-29.399.740
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.112.140.155	-240.295.731
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.112.140.155	-240.295.731
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		28.386.954	128.995
Ana Ortaklık Payları		2.083.753.201	-240.424.726
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	3,38000000	-1,31000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	30	3,38000000	-0,85000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		256.341.786	-1.232.038
Yabancı Para Çevrim Farkları		256.341.786	-1.232.038
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		256.341.786	-1.232.038
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		256.341.786	-1.232.038
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.368.481.941	-241.527.769
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		36.036.048	-1.127.741
Ana Ortaklık Payları		2.332.445.893	-240.400.028

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		107.812.087	83.989.675
Dönem Karı (Zararı)		2.112.140.155	-240.295.731
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.941.524.910	281.560.023
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	3.374.278	49.346
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		132.208	31.761
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		387.211	-59.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	387.211	-59.740
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	26	-125.182.617	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	27 ve 28	119.782.109	142.886.377
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		549.979.092	373.356.140
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.742.317.849	-264.103.601
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	25	-2.516.233.776	-264.103.601
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	27,28	-226.084.073	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	20	2.194.689	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29	250.125.969	29.399.740
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-58.899.921	49.940.927
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-40.725.334	10.118.150
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.430.020	-15.884.545
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	981.359	1.531.343
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.755.530	-2.278.337
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-28.504.861	47.726.013
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.534.465	8.728.303
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		111.715.324	91.205.219
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	18	-149.048	-124.242
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-3.754.189	-7.091.302
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-507.716.715	-2.110.957
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	3	-506.051.343	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12 ve 13	-733.946	-392.964
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-931.426	-1.717.993
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		451.809.431	-97.583.233
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		1.005.461.461	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		26.429.548	0
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	26.429.548	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-487.486.988	-97.498.857
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-13.528.677	-10.540.085
Ödenen Faiz	7	-115.153.251	-42.438.333
Alınan Faiz		1.359.334	753.417
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		34.728.004	52.140.625
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		51.904.803	-15.704.515
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		51.904.803	-15.704.515
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	9.887.825	25.592.340
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	61.792.628	9.887.825

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar															
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar														Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Geri Alınmış Paylar	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 / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandıma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı						
Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Baklıyeler		184.000.000	317.344	20.763.729	-9.991.969	58.880.000	53.748.727		25.922.296			9.996.116	425.591.512	165.355.553	934.583.308	24.960.414	959.543.722
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
	Diğer Düzeltmeler																	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
	Transferler												165.355.553	-165.355.553	0		0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									24.698				-240.424.726	-240.400.028		-1.127.741	-241.527.769
	Dönem Karı (Zararı)																	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Sermaye Artırımı																	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
	Kar Payları																	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	0
	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																	0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	7				-60.951										-60.951		-60.951
	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 Baklıyeler		184.000.000	317.344	20.702.778	-9.991.969	58.880.000	53.748.727		25.946.994			9.996.116	590.947.065	-240.424.726	694.122.329	23.832.673	717.955.002
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Başı Baklıyeler		184.000.000	317.344	20.702.778	-9.991.969	58.880.000	53.748.727		25.946.994			9.996.116	590.947.065	-240.424.726	694.122.329	23.832.673	717.955.002	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																		
Diğer Düzeltmeler																		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	0	
Transferler												-240.424.726	240.424.726	0			0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									248.692.692				2.083.753.201	2.332.445.893		36.036.048	2.368.481.941	
Dönem Karı (Zararı)																		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																		
Sermaye Artırımı	22	1.116.000.000		-20.702.778		124.285.108						20.702.778		1.240.285.108			1.240.285.108	
Sermaye Azaltımı																		
Sermaye Avansı																		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																		
Kar Payları																		

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	22				9.991.969	16.437.519						-9.991.969	9.991.969		26.429.548		26.429.548
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	0
	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			1.300.000.000	317.344	0	0	199.602.687	53.748.727		274.639.686		4.147	381.217.086	2.083.753.201	4.293.282.878	59.868.721	4.353.151.599	