

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TSGYO 202112

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

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 27'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 8'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 729,303,000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 8 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiraları ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirketin değerleme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

6) 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı 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 iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 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 Fatma Ebru Yücel'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatma Ebru Yücel, SMMM

Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022

İstanbul, Türkiye

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	7.996.612	8.294.145
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar	7	2.022.945	634.764
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	468	170
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	2.022.477	634.594
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0
Diğer Alacaklar		0	0
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.980.943	2.883.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	1.980.943	2.883.120
ARA TOPLAM		12.000.500	11.812.029
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		12.000.500	11.812.029
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5	1.835.557	597.338
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	729.303.000	590.227.500
Maddi Duran Varlıklar	9	261.613	246.340
Taşıtlar	9	0	0
Mobilya ve Demirbaşlar	9	261.613	246.340
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	26.649	28.475
Bilgisayar Yazılımları	10	26.649	28.475
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	137.970
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	137.970	137.970
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		731.564.789	591.237.623
TOPLAM VARLIKLAR		743.565.289	603.049.652
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	100.239.645
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6,22	0	100.239.645
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Banka Kredileri	6	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	0	8.413.116
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6,22	0	8.413.116
Banka Kredileri		0	8.413.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	0	0
Banka Kredileri	6	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	7	2.222.864	1.550.839
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	782.143	671.724
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.440.721	879.115
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0

Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		454.546	323.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	454.546	299.202
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11		24.045
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	263.467	320.192
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		263.467	320.192
ARA TOPLAM		2.940.877	110.847.039
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.940.877	110.847.039
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	26.912.108
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6,22	0	26.912.108
Banka Kredileri		0	26.912.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Banka Kredileri		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	313.643	380.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	313.643	380.419
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	398.308	271.372
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	398.308	271.372
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		711.951	27.563.899
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.652.828	138.410.938
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		739.912.461	464.638.714
Ödenmiş Sermaye	14	650.000.000	500.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	1.135.855	863.626
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	14	61.077	-61.120
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	61.077	-61.120
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	61.077	-61.120
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	152.670	152.670
Yasal Yedekler	14	152.670	152.670
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-36.316.462	9.464.761
Net Dönem Karı veya Zararı		124.879.321	-45.781.223
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		739.912.461	464.638.714
TOPLAM KAYNAKLAR		743.565.289	603.049.652

Kar veya Zarar 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 Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	30.135.607	23.111.558
Satışların Maliyeti	15	-11.530.706	-10.246.752
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		18.604.901	12.864.806
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		18.604.901	12.864.806
Genel Yönetim Giderleri	16	-5.441.163	-4.598.935
Pazarlama Giderleri	17	-209.410	-345.119
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	140.918.320	24.887.295
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-479.160	-643.928
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		153.393.488	32.164.119
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	5	1.238.219	-915.926
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		154.631.707	31.248.193
Finansman Gelirleri	19	7.891	21.809.595
Finansman Giderleri	19	-29.760.277	-98.839.011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		124.879.321	-45.781.223
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		124.879.321	-45.781.223
DÖNEM KARI (ZARARI)		124.879.321	-45.781.223
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	21	124.879.321	-45.781.223
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

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
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		124.879.321	-45.781.223
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		122.197	42.783
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	122.197	42.783
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		122.197	42.783
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		125.001.518	-45.738.440
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		125.001.518	-45.738.440

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			13.876.837	30.479.201
Dönem Karı (Zararı)			124.879.321	-45.781.223
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			124.879.321	-45.781.223
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-113.283.000	54.980.228
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10		94.238	99.563
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-140.123.533	-23.655.659
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8,18		-140.123.533	-23.655.659
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			813.160	770.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	12,16		370.765	342.440
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	4,16		442.395	428.418
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			27.399.535	76.548.483
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	15,19		-2.360.742	-22.290.528
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19		29.760.277	98.839.011
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	5		-1.238.219	915.926
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler			-1.238.219	915.926
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			-228.181	301.057
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			100.695	-1.003.880
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-1.832.947	-558.467
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.832.947	-558.467
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7		672.025	-722.783
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			110.419	-164.700
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			561.606	-558.083
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			1.261.617	277.370
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			1.195.720	814.421
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			65.897	-537.051
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			11.697.016	8.195.125
Alınan Faiz			2.359.551	22.289.359
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12		-179.730	-5.283
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			940.348	-3.934.379
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			662	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		662	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-108.347	-60.038
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		-104.614	-42.238
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-3.733	-17.800
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8		1.048.033	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8			-3.874.341
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler			0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-15.052.917	-24.285.645

Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		150.272.229	200.270.486
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		150.272.229	200.270.486
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		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	121.784.600
Kredilerden Nakit Girişleri		0	121.784.600
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-150.575.212	-247.504.973
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-150.575.212	-247.504.973
Ödenen Faiz		-14.749.934	-98.835.758
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-235.732	2.259.177
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-65.363	167.312
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-301.095	2.426.489
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.333.788	5.907.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.032.693	8.333.788

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit 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														0
	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														0
	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														0
	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														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakiyeler	14	650.000.000	1.135.855	61.077	61.077		152.670	-36.316.462	124.879.321	739.912.461				739.912.461