

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Aralık 2021 - Konsolide Denetim Raporu

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 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 kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil 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 Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. 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'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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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.

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 konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
- Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. - 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %83' ünü oluşturmakta olup toplam değeri 7.144.690.456 TL'dir. - 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "maliyet yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. - Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenabilmektedir.	- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperleri tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen

- Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerleme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerleme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerleme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerleme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
---	--

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 Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin 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, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

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

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Şubat 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	4		607.345.344	30.497.497
Ticari Alacaklar	5		4.299.428	2.356.900
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		4.299.428	2.356.900
Diğer Alacaklar	5		106.047	582.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5		106.047	582.592
Stoklar	10		46.008.708	91.339.193
Peşin Ödenmiş Giderler	11		4.875.100	1.908.667
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11		4.875.100	1.908.667
Diğer Dönen Varlıklar	11		26.711.962	11.729.256
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11		26.711.962	11.729.256
ARA TOPLAM			689.346.589	138.414.105
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			689.346.589	138.414.105
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar	5		648.227	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3,5		648.227	0
Diğer Alacaklar	5		5.000	2.232.263
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3,5		0	2.232.263
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5		5.000	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12		119.621.524	115.371.102
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		7.144.690.456	4.681.482.102
Maddi Duran Varlıklar	7		6.789.320	669.750
Kullanım Hakkı Varlıkları	7		3.678.780	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			232.407	46.817
Peşin Ödenmiş Giderler	11		399.496.207	385.548.733
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11		399.496.207	385.548.733
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18		0	1.772.627
Diğer Duran Varlıklar	11		279.388.582	110.365.854
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	11		279.388.582	110.365.854
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			7.954.550.503	5.297.489.248
TOPLAM VARLIKLAR			8.643.897.092	5.435.903.353
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9		40.314	201.480.849
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,9		40.314	201.480.849
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		930.970	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		930.970	0
Ticari Borçlar	5		213.644.012	61.483.358
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3,5		104.801	69.579
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		213.539.211	61.413.779
Diğer Borçlar	3,5		1.249.755	13.684
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	3,5		66.051	13.684
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	5		1.183.704	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,5		8.218.638	29.651.955
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,5		4.501.229	24.809.041
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		3.717.409	4.842.914
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			0	171.201
Kısa Vadeli Karşılıklar	8		49.141	10.233.590
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8		49.141	99.702
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8		0	10.133.888
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		41.637.157	36.140.111
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		41.637.157	36.140.111

ARA TOPLAM		265.769.987	339.174.748
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		265.769.987	339.174.748
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2.590.400	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2.590.400	0
Diğer Borçlar	5	1.183.704	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	1.183.704	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	1.621.291	6.097.995
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	0	6.097.995
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	1.621.291	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	8	120.595	72.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	120.595	72.995
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.515.990	6.170.990
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		271.285.977	345.345.738
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.372.611.115	5.090.557.615
Ödenmiş Sermaye	13	4.693.620.000	3.520.215.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	13	1.335.832.350	658.135.984
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	569.473	3.012
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	569.473	3.012
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		556.850	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		12.623	3.012
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		133.214.235	23.070.823
Yabancı Para Çevrim Farkları		133.214.235	23.070.823
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		890.359.872	5.585.646
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-1.227.076	505.783.485
Net Dönem Karı veya Zararı		1.320.242.261	377.763.665
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.372.611.115	5.090.557.615
TOPLAM KAYNAKLAR		8.643.897.092	5.435.903.353

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	14	186.801.145	144.637.286
Satışların Maliyeti	14	-95.440.325	-80.026.865
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		91.360.820	64.610.421
BRÜT KAR (ZARAR)		91.360.820	64.610.421
Genel Yönetim Giderleri	15	-38.160.645	-18.261.850
Pazarlama Giderleri	15	-7.017.052	-2.398.537
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	1.067.567.601	320.547.373
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-1.160.398	-10.660.560
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.112.590.326	353.836.847
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	1.884.702
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		410.957	310.120
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.113.001.283	356.031.669
Finansman Gelirleri	17	215.981.530	25.121.551
Finansman Giderleri	17	-6.967.925	-3.113.551
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.322.014.888	378.039.669
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	18	-1.772.627	-276.004
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-153.210
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	-1.772.627	-122.794
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.320.242.261	377.763.665
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.320.242.261	377.763.665
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.320.242.261	377.763.665
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç	19	0,30790000	0,15960000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		566.461	21.043
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	7	556.850	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.611	21.043
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		110.143.412	23.176.612
Yabancı Para Çevrim Farkları		110.143.412	23.176.612
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		110.709.873	23.197.655
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.430.952.134	400.961.320
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.430.952.134	400.961.320

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		180.854.726	101.635.332
Dönem Karı (Zararı)		1.320.242.261	377.763.665
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.320.242.261	377.763.665
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.262.399.129	-310.284.931
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		930.862	168.862
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-774.975	3.729.975
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-774.975	3.729.975
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-10.076.677	2.585.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		57.211	33.296
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-10.133.888	2.552.204
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-128.468.225	-2.045.365
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17	-132.703.944	-4.686.779
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17	4.235.719	2.641.414
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-78.211.130	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	6,16	-1.047.160.654	-312.823.076
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	6,16	-1.047.160.654	-312.823.076
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-410.957	-310.120
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-410.957	-310.120
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	1.772.627	293.995
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-1.884.702
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	-1.884.702
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.479.752	29.676.593
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.381.755	-2.356.900
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-439.227	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.942.528	-2.356.900
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		471.545	-2.669.029
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	-2.232.263
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		471.545	-436.766
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		65.270.135	8.616.331
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-13.796.039	47.628.286
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		152.160.654	45.469.121
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		35.222	49.216
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		152.125.432	45.419.905
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		0	49.543
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.419.690	13.684
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.419.690	13.684
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-27.004.626	-18.295.373
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-179.779.976	-48.779.070
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-185.055.260	-68.678.089
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.275.284	19.899.019
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		51.363.380	97.155.327
Alınan Faiz		129.491.346	4.574.093
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	-94.088
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.237.633.973	-668.760.055
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	12	0	-6.000.000

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		35.546	5.706.339
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-281.318	-84.772
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	32.373.729
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.237.388.201	-700.755.351
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.628.817.767	470.227.069
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.851.101.366	832.071.484
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		201.250.000	209.587.329
Kredilerden Nakit Girişleri	9	201.250.000	208.000.000
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		0	1.587.329
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-401.282.219	-557.591.398
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-401.250.000	-556.065.000
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-32.219	-1.526.398
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-1.489.500	0
Ödenen Faiz		-20.761.880	-13.840.346
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		572.038.520	-96.897.654
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.596.729	-981.548
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		573.635.249	-97.879.202
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		30.370.957	128.250.159
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	604.006.206	30.370.957

Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Baktyeler		1.300.000.000	0	869.288	-18.031	-105.789			4.403.076	379.083.646	127.013.121	1.811.245.311	1.811.245.311
	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								1.182.570	125.830.551	-127.013.121	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-869.288	21.043	23.176.612				869.288	377.763.665	400.961.320	400.961.320
	Dönem Karı (Zararı)										0	377.763.665	377.763.665	377.763.665
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-869.288	21.043	23.176.612				869.288	0	23.197.655	23.197.655
	Sermaye Artırımı		2.220.215.000										2.220.215.000	2.220.215.000
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii 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)													
	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				666.064.500								666.064.500	666.064.500
	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)				-7.928.516								-7.928.516	-7.928.516
Dönem Sonu Baktyeler		3.520.215.000	658.135.984	0	3.012	23.070.823			5.585.646	505.783.485	377.763.665	5.090.557.615	5.090.557.615	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Baktyeler		3.520.215.000	658.135.984	0	3.012	23.070.823			5.585.646	505.783.485	377.763.665	5.090.557.615	5.090.557.615
	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								884.774.226	-507.010.561	-377.763.665	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				556.850	9.611	110.143.412						1.430.952.134	1.430.952.134
	Dönem Karı (Zararı)				0	0							1.320.242.261	1.320.242.261
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				556.850	9.611	110.143.412						110.709.873	110.709.873
	Sermaye Artırımı	13	1.173.405.000										1.173.405.000	1.173.405.000
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	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			677.696.366								677.696.366			677.696.366
	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		4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	133.214.235			890.359.872	1.320.242.261	8.372.611.115			8.372.611.115