

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2021 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr 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") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 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 ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("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.

## 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.

### Kilit Denetim Konusu



### Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, aktif toplamının yaklaşık %41'lik kısmını oluşturmaktadır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirilmiştir. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir.

- Şirket tarafından atanan uzman kuruluşun, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı kontrol edilmiştir.
- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnotlarda açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.
- Değerleme farklarının Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu kontrol edilmiştir.

#### Stoklar

Stoklar için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket stokları, aktif toplamının yaklaşık %20'lik kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı gayrimenkul projeleri inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket stoklarını, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olmasıyla izlemektedir.

Stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

- Cari dönem içerisinde elde edilen yeni arsalar ve projelere ilişkin geliştirme maliyetleri fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırmış ve incelenmiştir.

- Cari dönemde stokların elde edilmesi ve üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen proje maliyetleri, borçlanma maliyetleri ve kur farklarının aktifleştirilmesi test edilmiştir.

- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirme raporları ile kontrol edilmiştir.

- Stoklara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

#### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

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.

#### 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. 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 finansal 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 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.

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 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 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) Mevzuatan 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 01 Mart 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.

Ankara, 01 Mart 2022

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN

Sorumlu Denetçi

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	22.349.932	259.001
Finansal Yatırımlar	[6]	0	10.543.261
Vadeli Mevduatlar		0	10.543.261
Diğer Alacaklar	[11]	94.893	7.248
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		94.893	7.248
Stoklar	[12]	17.547.390	14.272.758
Peşin Ödenmiş Giderler	[16]	43.092	2.408.207
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			1.151.500
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		43.092	1.256.707
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[17]	53.575	4.938
Diğer Dönen Varlıklar	[19]	6.670.017	2.205.764
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar		6.670.017	2.205.764
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>46.758.899</b>	<b>29.701.177</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>46.758.899</b>	<b>29.701.177</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar	[11]	1.851	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		1.851	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[13]	36.165.000	0
Maddi Duran Varlıklar	[14]	4.913.129	67.300
Binalar		11.192	12.935
Taşıtlar		4.847.984	0
Mobilya ve Demirbaşlar		13.953	14.365
Yapılmakta Olan Yatırımlar		40.000	40.000
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[15]	0	909
Diğer Haklar		0	909
Peşin Ödenmiş Giderler	[16]	2.483	15.071
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		2.483	15.071
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[17]	1.444.995	130.845
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>42.527.458</b>	<b>214.125</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>89.286.357</b>	<b>29.915.302</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[7]	3.004.695	
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		3.004.695	
Banka Kredileri		3.004.695	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[7]	807.343	1.167.034
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		807.343	1.167.034
Banka Kredileri		807.343	1.167.034
Diğer Finansal Yükümlülükler	[8]	54.768	91.449
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		54.768	91.449
Ticari Borçlar	[9]	20.044.362	2.490.491
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		20.044.362	2.490.491
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[10]	197.298	256.670
Diğer Borçlar	[11]	61.668	5.173
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		45.264	4.290
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		16.404	883
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[16]	5.950.688	11.286.723
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.950.688	11.286.723
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	[17]	36.705	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	[18]	60.994	45.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		11.920	0
Sigortacılık Teknik Karşılıkları		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		49.074	45.674
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[19]	36.582	22.291

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		36.582	22.291
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>30.255.103</b>	<b>15.365.505</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>30.255.103</b>	<b>15.365.505</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[7]	466.316	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		466.316	0
Banka Kredileri		466.316	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	[18]	69.936	107.660
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		69.936	107.660
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>536.252</b>	<b>107.660</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>30.791.355</b>	<b>15.473.165</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		58.495.002	14.442.137
Ödenmiş Sermaye	[21]	50.000.000	10.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[22]	318.597	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[23]	59.384	-21.546
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		59.384	-21.546
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		59.384	-21.546
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[24]	288.543	
Yasal Yedekler		288.543	
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[25]	4.175.140	-2.641.055
Net Dönem Karı veya Zararı		3.653.338	7.104.738
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>58.495.002</b>	<b>14.442.137</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>89.286.357</b>	<b>29.915.302</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	[26]	12.051.552	14.907.921
Satışların Maliyeti	[26]	-20.874.907	-5.648.614
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-8.823.355	9.259.307
BRÜT KAR (ZARAR)		-8.823.355	9.259.307
Genel Yönetim Giderleri	[27]	-3.214.167	-1.343.670
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[28]	2.536.923	63.732
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[28]	-70.072	-662.824
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-9.570.671	7.316.545
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[29]	9.590.214	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		19.543	7.316.545
Finansman Gelirleri	[30]	2.882.316	13.903
Finansman Giderleri	[30]	-528.108	-240.550
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.373.751	7.089.898
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[17]	1.279.587	14.840
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-36.705	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		1.316.292	14.840
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.653.338	7.104.738
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.653.338	7.104.738
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.653.338	7.104.738
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.930	8.769
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[18]	83.072	8.769
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.142	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[17]	-2.142	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>80.930</b>	<b>8.769</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>3.734.268</b>	<b>7.113.507</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.734.268	7.113.507

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
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>10.219.513</b>	<b>2.696.708</b>
Dönem Karı (Zararı)		3.653.338	7.104.738
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		3.653.338	7.104.738
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-5.098.089</b>	<b>93.872</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[14,15]	51.734	9.400
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[12]	7.928.318	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		7.928.318	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		60.668	97.235
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[18]	57.268	51.561
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[18]	3.400	45.674
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.232.003	2.076
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	[9,30]	-2.333.465	-20.796
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[7,9,30]	101.462	22.872
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-9.590.514	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	[13,29]	-9.590.514	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[17]	-1.316.292	-14.839
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>11.664.264</b>	<b>-4.501.902</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	[6]	10.543.261	-10.543.261
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-89.496	140.357
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	144.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-89.496	-4.287
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[12]	-11.202.950	-3.926.381
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[16]	2.377.703	80.983
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		19.836.552	964.086
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		19.836.552	964.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	[10]	-77.295	81.039
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		56.495	4.855
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		40.974	3.972
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		15.521	883
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[16]	-5.336.035	9.708.676
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.443.971	-1.012.256
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	[19]	-4.443.971	-1.012.256
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>10.219.513</b>	<b>2.696.708</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-31.471.140</b>	<b>-43.964</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.896.654	-43.964
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[14]	-4.896.654	-43.964
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	-26.574.486	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0

<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>43.342.558</b>	<b>-4.494.413</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		40.318.597	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[21,22]	40.318.597	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		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.455.000	91.449
Kredilerden Nakit Girişleri	[7]	5.455.000	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	[8]	0	91.449
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.431.039	-4.585.862
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[7]	-2.394.358	-4.585.862
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	[8]	-36.681	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		22.090.931	-1.841.669
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		22.090.931	-1.841.669
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>259.001</b>	<b>2.100.670</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	[5]	<b>22.349.932</b>	<b>259.001</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		

Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>		10.000.000			-30.315	-30.315	-30.315			-2.914.660	273.605	-2.641.055	7.328.630		7.328.630
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															0
Diğer Düzeltmeler															0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															0
Transferler										273.605	-273.605	0	0		0
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>					8.769	8.769	8.769				7.104.738	7.104.738	7.113.507		7.113.507
Dönem Karı (Zararı)															7.104.738
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[18,23]				8.769	8.769	8.769							8.769	8.769
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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															
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) 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 Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) 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 Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>		10.000.000			-21.546	-21.546	-21.546			-2.641.055	7.104.738	4.463.683	14.442.137		14.442.137
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>		10.000.000			-21.546	-21.546	-21.546			-2.641.055	7.104.738	4.463.683	14.442.137		14.442.137
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															0
Diğer Düzeltmeler															0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															0
Transferler										288.543	6.816.195	-7.104.738	-288.543	0	0
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>					80.930	80.930	80.930				3.653.338	3.653.338	3.734.268		3.734.268
Dönem Karı (Zararı)															3.653.338
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[18,23]				80.930	80.930	80.930							80.930	80.930
Sermaye Artırımı	[21,22]	40.000.000	318.597											40.318.597	40.318.597
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi															

