



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021 - 31.12.2021 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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 kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Grup'un bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Servet GYO A.Ş. ("Servet")'nin bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate Gmbh ("Oswe")'nin %20 hissesi edinimine ilişkin sözleşmeyi 31.12.2021 tarihinde imzalanmış olup sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay taksitle ödenecektir. Hisse edinimi ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Edinimi şeklinde yayınlanmıştır. Grup'un Oswe üzerindeki önemli etkisi (kontrolü) hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için, Grup yönetimi Oswe hisselerinin Grup'a devri gerçekleşene kadar finansal tablolarda muhasebeleştirilmesine karar vermiştir. Bu durumla ilişkili olarak finansal tabloların 14 ve 37 no'lu dipnota dikkat çekeriz.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin bireysel finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2022 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki konsolide finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebelemektedir.	Kontrollerin değerlendirilmesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 61' ini oluşturmakta olup toplam değeri 6.857.832.360 TL'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

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

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Kilit denetim konuları

Stoklar

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olmasıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 17' sini oluşturmakta olup toplam değeri 1.881.695.295 TL'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.297.035.835 TL olarak muhasebeleştiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 584.659.460 TL uzun dönem stokları ise, Grup'un uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler

Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:

Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.

Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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 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 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 belirlemektediriz. 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.

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 11 Mart 2022 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tülin Erol'dur.

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

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Tülin EROL

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2022

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	520.978.077	71.094.363
Finansal Yatırımlar	8	560.000.000	0
Ticari Alacaklar	6	470.309.957	446.577.426
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		359.291.890	369.555.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		111.018.067	77.021.793
Diğer Alacaklar	7	8.130.291	23.248.951
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	2.766.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.363.771	20.482.431
Stoklar	9	1.297.035.835	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	17	804.462.365	415.722.085
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		67.933.788	31.332.907
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		736.528.577	384.389.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	190.793	7.715
Diğer Dönen Varlıklar	18	50.744.884	82.149.642
ARA TOPLAM		3.711.852.202	2.520.549.597
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	19	0	17.955.180
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.711.852.202	2.538.504.777
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	6	121.482.370	92.364.415
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		119.209.722	82.830.380
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.272.648	9.534.035
Diğer Alacaklar	7	1.060.427	1.044.000
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.060.427	1.044.000
Stoklar	9	584.659.460	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.855.301	14.106.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	6.857.832.360	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	12	16.038.446	16.344.374
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	14.371.992	19.431.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	911.159	786.243
Peşin Ödenmiş Giderler	17	265.357	351.623
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.611.476.872	3.268.051.624
TOPLAM VARLIKLAR		11.323.329.074	5.806.556.401
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	573.835.345	1.854.157.664
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		68.725.798	135.711.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		505.109.547	1.718.446.563
Ticari Borçlar	6	208.281.553	270.182.660
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		20.603.472	32.668.450
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		187.678.081	237.514.210
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.956.111	2.292.663
Diğer Borçlar	7	13.133.847	10.543.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.476.386	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.657.461	67.209
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	318.714.943	156.332.410
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		119.213.266	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		199.501.677	
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.332.973	3.205.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.332.973	3.205.497
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	20.486.954	3.323.984
ARA TOPLAM		1.140.741.726	2.300.038.473
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.140.741.726	2.300.038.473
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.014.481.430	2.232.950.024
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		355.917.646	126.398.881
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.658.563.784	2.106.551.143
Ticari Borçlar	6	0	0
Diğer Borçlar	7	32.278.493	30.298.104
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.379.035	1.319.291
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		30.899.458	28.978.813
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	1.233.031.629	526.078.576
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.032.364.396	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		200.667.233	526.078.576
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	6.336.674	4.784.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		6.336.674	4.784.440
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.286.128.226	2.794.111.144
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.426.869.952	5.094.149.617
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.348.197.000	712.406.784
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-66.531.299	-81.290.459
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		126.922.325	62.419.923
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.660.838	-4.652.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.660.838	-4.652.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.660.838	-4.652.479
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		175.386.673	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		179.934.693	-263.337.687
Net Dönem Karı veya Zararı		3.200.065.874	150.332.540
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		548.262.122	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.896.459.122	712.406.784
TOPLAM KAYNAKLAR		11.323.329.074	5.806.556.401

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	2.123.439.547	1.988.371.425
Satışların Maliyeti	22-24	-1.108.580.326	-1.211.651.077
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.014.859.221	776.720.348
BRÜT KAR (ZARAR)		1.014.859.221	776.720.348
Genel Yönetim Giderleri	23-24	-80.400.486	-38.229.732
Pazarlama Giderleri	23-24	-89.983.395	-53.417.667
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	934.971.745	424.615.622
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-468.105.139	-259.934.426
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	3.778.164.027	280.635.474
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.089.505.973	1.130.389.619
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	240.860.000	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	27	748.891	527.173
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.331.114.864	1.130.916.792
Finansman Gelirleri	29	10.628.267	15.350
Finansman Giderleri	29	-2.170.582.594	-980.599.602
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-28.905.337	0
Ana Ortaklık Payları		3.200.065.874	150.332.540
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	31	3,66480000	0,17220000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-3.019.289	-93.322
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.019.289	-93.322
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.019.289	-93.322
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.168.141.248	150.239.218
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-28.905.337	0
Ana Ortaklık Payları		3.197.046.585	150.239.218

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.933.466.378	798.595.131
Dönem Karı (Zararı)		3.171.160.537	150.332.540
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.600.199.728	395.426.634
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	4.861.777	9.997.422
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	-1.545.185	700.953
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.545.185	700.953
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5	115.929.812	17.575.440
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		2.300.326.787	1.070.538.912
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.019.024.028	-702.858.920
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-3.778.164.028	-702.938.205
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	-240.860.000	
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	79.285
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-748.891	-527.173
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		361.636.515	252.879.699
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-319.140.000	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-52.850.486	10.414.882
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	228.833.830	299.099.561
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	-388.654.014	-121.770.790
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-61.901.107	73.841.121
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	20	869.335.586	-87.850.536
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		86.012.706	79.145.461
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.932.597.324	798.638.873
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	869.054	-43.742
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		352.203.287	-93.285.265
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		936.649.528	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12-13	2.344.516	251.766
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	-1.966.211	-675.507
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-584.824.546	-92.861.524
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.835.880.203	-705.637.263
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	21	79.261.562	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	4.359.045.661	1.776.677.870
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-6.158.163.363	-2.464.739.693
Ödenen Faiz	5	-116.024.063	-17.575.440
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		449.789.462	-327.397
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		449.789.462	-327.397
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	71.094.363	71.421.760
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	520.883.825	71.094.363

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Kar Payları		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	14.759.160	64.502.402	0		66.531.299	-66.531.299	0	79.261.562		79.261.562		
	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																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sürelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler	21		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.660.838		175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122	