



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021-31.12.2021 DÖNEMİ FİNANSAL RAPORLAR



Bağımsız Denetim Kuruluşu	MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Şartlı

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra 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 finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, "*Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı*" kısmında belirtilen hususların olası etkileri hariç olmak üzere, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grup aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 22) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Grup Yönetimi tarafından 551.821.180 TL olarak hesaplanmıştır. Grup yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate

arak toplam 43.396.217 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmiştir. Grup Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 43.396.217 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 13) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır.(Not: 15) Grup'un ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmekle birlikte tahsil vadesi belirsizlik arzeden ilişkili taraf alacakları ve avansları ile duran varlıklar içerisinde sınıflanması gereken stok kalemlerinin etkisi elimine edildiğinde net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Ayrıca ekli finansal tablolarda sermayenin tamamı yitirilmiş, yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir. Bütün bu hususlar göz önüne alındığında işletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerinden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken ilave fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. Yukarıda açıklanan hususların mali tablolarda yer alan varlıkların nakde dönüşüm kabiliyetine ve geri kazanılabilir tutarlarına olası etkisi ise henüz ölçülememekte olup açıklanan bu hususlar olağan iş akışı içerisinde varlıkların taşıdıkları değerlerden nakde çevrilememesi ve yükümlülüklerin karşılanamaması riskini doğurmaktadır. Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. (Not: 13) Diğer taraftan bütün bu hususlar, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir. İlişkitedeki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Grup Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not: 41'de yer almaktadır.

Emel Yeşil Küçükçolak'ın ekli mali tablolarda ilişkili Taraflara Ticari Borçlar hesap grubunda yer alan 318.228.607 TL ve Diğer Borçlar hesap grubunda yer alan 10.024.360 TL bakiyesi için mutabakat temin edilememiştir.

Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyesi 167.400.020 TL olup, bakiyenin tamamı şirketin %33 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den kaynaklanmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin özet finansal verilerine Not: 16'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup bu borçlar ile ilgili olarak da devam eden hukuki süreçler mevcuttur. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının %87'sini oluşturan 1.130.411.912 TL tutarındaki finansal borçlar ile yükümlülük toplamının %11'ini oluşturan 139.015.779 TL tutarındaki ticari borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamıştır. Bu nedenle mali tablolarda 167.400.020 TL bedel ile yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesap bakiyesinin doğruluğu ile ilgili bir kanaat belirtemiyoruz.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

Not:38'de yer alan likidite risk tabloları Grup Yönetimi tarafından sözleşme vadeleri esas alınarak hazırlanmış olup Grup'un içinde yer aldığı finansal darboğaz nedeniyle beklenen vadelere göre likidite tablosu oluşturulamamıştır.

Ekli mali tablolarda ilişkili taraf olarak raporlanan BTC Petrol İnş. Tur. Ltd. Şti'ne önceki yıllarda verilen 17.450.000 TL avans tutarı cari dönemde kapanmamış olup bu alacak tutarına cari dönemde faiz hesaplanmamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'ler") 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 "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. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Finansal Borçlar

(Konsolide Finansal Tablo Dipnotu Not:08)

Grup'un konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 804.057.467 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Grup'un yükümlülüklerinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Grup finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Grup'un finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Grup'un finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.

Finansal borçlara ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir

4) Dikkat Çekilen Hususlar

Yıl sonu konsolide finansal bilgilerin denetimine ilişkin görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmek isteriz:

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42' de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Şirket'in bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağının 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırı aşılmıştır. Ayrıca aynı tebliğin 28. Maddesinde Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak edebilecekleri şirketler açıklanmış olup Grup'un iştiraklerinden Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.(Not:7) portföy yapısı itibariyle bu maddedeki nitelikleri taşımamaktadır. Aynı tebliğe aykırı olarak ilişkili taraflardan ticari olmayan alacak tutarı bireysel mali tablolara göre 36.520.838 TL'dir.

ii) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, Not: 17'de açıklanan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan ve tamamı ticari ünitelerden oluşan defter değeri 91.000.000 TL olan gayrimenkullerin tapu tescilleri ilişkili şirket Zincir Yapı A.Ş. adınadır.

iii) Grup tarafından geliştirilen ancak hali hazırda geliştirme faaliyetleri durmuş olan İnnovia 4 projesi ticari alanlar cari dönemde 62.081.830 TL bedel ile satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca işlem öncesinde işleme ilişkin Kurulca belirlenen bir kuruluşa değerlendirme yaptırılması zorunluluğu yerine getirilmemiştir.

iv) İlişkili Şirket Zincir Yapı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ancak hali hazırda geliştirme faaliyetleri durmuş olan İstanbul Tower 205 projesinde yer alan 10 adet bağımsız bölüm cari dönemde 55.190.000 TL bedel ile satın alınmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca işlem öncesinde işleme ilişkin Kurulca belirlenen bir kuruluşa değerlendirme yaptırılması zorunluluğu yerine getirilmemiştir.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup 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 Grup Yönetimi, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyetini sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

7) 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 Standartları'na 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 edilebileceğini 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 Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilüğimizi 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 dayanarak 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.

· Grup Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Grup Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· 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 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.

8) Diğer Husus

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim çalışması başka bir denetim firması tarafından gerçekleştirilmiş olup 11 Mart 2021 tarihli bağımsız denetim raporunda sınırlı olumlu görüş bildirilmiştir.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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.

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

TTK'nın 402'nci maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özcan Aksu'dur.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI WORLDWIDE

ÖZCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(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	6	944.074	1.854.633
Ticari Alacaklar	10,37	167.998.678	127.143.680
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	37	93.097.489	79.210.957
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	74.901.189	47.932.723
Diğer Alacaklar	11,37	23.357.352	36.452.075
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		23.257.078	17.609.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		100.274	18.842.991
Stoklar	13	1.258.413.552	1.167.051.186
Peşin Ödenmiş Giderler	15	6.259.704	84.770.091
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	235	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	13.724.313	28.472.777
ARA TOPLAM		1.470.697.908	1.445.795.630
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.470.697.908	1.445.795.630
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	10,37	7.468.631	11.658.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.468.631	11.658.441
Diğer Alacaklar	11,37	324.218	5.839.437
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		324.218	5.839.437
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	167.400.020	48.970.914
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	351.799.106	335.101.534
Maddi Duran Varlıklar	18	55.121	2.208.116
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.356	5.121
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.356	5.121
Peşin Ödenmiş Giderler	15	56.677.355	255.276.217
Diğer Duran Varlıklar	26	0	7.672.964
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		583.725.807	666.732.744
TOPLAM VARLIKLAR		2.054.423.715	2.112.528.374
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	210.749.513	30.549.297
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	311.639.042	507.673.395
Ticari Borçlar	10,37	480.935.658	274.966.543
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	37	461.041.323	254.916.980
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	19.894.335	20.049.563
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	5.310.880	2.725.291
Diğer Borçlar	11,37	248.472.765	169.050.324
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	37	177.748.616	153.175.393
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	70.724.149	15.874.931
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	288.586	288.486
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	0	14.431.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	14.431.592
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	133.212.244	102.530.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22	318.926	296.178
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	132.893.318	102.234.381
ARA TOPLAM		1.390.608.688	1.102.215.487
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.390.608.688	1.102.215.487
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	281.668.912	399.854.683
Ticari Borçlar	10,37	0	7.378.950
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	7.378.950
Diğer Borçlar	11,37	6.300.573	4.386.513
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.300.573	4.386.513
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	859.288.240	916.659.333

İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	859.288.240	916.659.333
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	429.028	291.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	429.028	291.855
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	5.165.060	5.668.628
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.152.851.813	1.334.239.962
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.543.460.501	2.436.455.449
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		-489.021.635	-327.099.889
Ödenmiş Sermaye	27	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.279.031	-3.279.031
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	27	70.223	70.223
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		70.223	70.223
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	27	-559.009.363	-326.639.767
Net Dönem Karı veya Zararı		-161.921.746	-232.369.596
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-15.151	3.172.814
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-489.036.786	-323.927.075
TOPLAM KAYNAKLAR		2.054.423.715	2.112.528.374

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	28	154.323.414	76.638.735
Satışların Maliyeti	28	-55.992.345	-110.754.211
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		98.331.069	-34.115.476
BRÜT KAR (ZARAR)		98.331.069	-34.115.476
Genel Yönetim Giderleri	29,30	-31.202.630	-5.929.928
Pazarlama Giderleri	29,30	-318.204	-178.559
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	218.847.229	40.569.506
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-268.888.998	-112.839.182
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		16.768.466	-112.493.639
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	4.699	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	-17.063.573	-72.771.081
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-290.408	-185.264.720
Finansman Gelirleri	33	32.009.653	35.310.351
Finansman Giderleri	33	-197.332.524	-94.039.850
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-165.613.279	-243.994.219
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		503.568	8.174.074
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	35	503.568	8.174.074
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-165.109.711	-235.820.145
DÖNEM KARI (ZARARI)		-165.109.711	-235.820.145
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-3.187.965	-3.450.549
Ana Ortaklık Payları		-161.921.746	-232.369.596
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	36	-0,54500000	-0,80680000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-165.109.711	-235.820.145
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-3.187.965	-3.450.549
Ana Ortaklık Payları		-161.921.746	-232.369.596

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		122.343.109	217.738.184
Dönem Karı (Zararı)		-165.109.711	-235.820.145
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		179.030.208	178.576.946
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17,19	269.883	130.856
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		6.671.639	-811.836
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.671.639	1.329.569
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	-2.141.405
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22,24	52.614.170	36.750.083
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	408.329	259.159
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22,24	23.035.277	36.490.924
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		29.170.564	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		170.029.713	92.821.678
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	-32.009.653	-219.120
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	197.238.926	94.039.850
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-598.787	-540.160
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		5.399.227	-458.892
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		146.847.391	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-143.168.416	-14.882.505
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		-143.168.416	-14.882.505
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	16	17.063.573	72.771.081
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-503.568	-8.174.074
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-70.794.177	-28.337
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		108.671.020	274.981.383
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.488.976	148.971.638
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		14.370.531	-17.085.759
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-91.362.366	110.823.575
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		141.616.670	-76.679.113
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		46.343.547	-29.563.430
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		1.405.285	-10.607
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		59.840.550	121.339.217
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-71.802.685	-460.165
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.748.464	17.646.027
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		122.591.517	217.738.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-248.408	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		200.071.137	1.701.707
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-166.907	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		200.238.044	3.588.337
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-1.886.630
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-323.324.805	-223.571.369
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-130.862.564
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		346.629.770	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-473.895.953	-88.556.419
Ödenen Faiz		-196.058.622	-4.152.386

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-910.559	-4.131.478
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-910.559	-4.131.478
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.854.633	5.986.111
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		944.074	1.854.633

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	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)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	Bağı 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 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakiyeler	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223	70.223	70.223			-559.009.363	-161.921.746	-489.021.635	-15.151	-489.036.786