



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ 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	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 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'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
<p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 5.454.111.022 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

Stoklar

31 Aralık 2021 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 139.873.007 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 381.236.548 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi
- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye

Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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.)

- Şirketin 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	138.562.954	59.156.089
Ticari Alacaklar	8	109.092.484	125.644.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	2.369.667	2.183.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		106.722.817	123.460.944
Diğer Alacaklar	9	5.560.768	6.374.055
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.560.768	5.199.055
Türev Araçlar	6	28.049.500	33.617.110
Stoklar	11	139.873.007	234.619.247
Peşin Ödenmiş Giderler	16	68.485.450	5.234.925
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	229.092	211.610
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		68.256.358	5.023.315
Diğer Dönen Varlıklar	16	2.637.426	263.790
ARA TOPLAM		492.261.589	464.909.637
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		492.261.589	464.909.637
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	272.785.497	230.571.960
Ticari Alacaklar	8	3.528.353	13.203.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.528.353	13.203.105
Stoklar	11	381.236.548	200.107.126
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	5.768.402	4.285.294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	4.979.646.022	3.942.624.436
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	474.465.000	318.570.000
Maddi Duran Varlıklar	12	55.492.519	41.395.040
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.249.812	939.699
Peşin Ödenmiş Giderler	16	9.887.556	8.799.170
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.887.556	8.799.170
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.184.059.709	4.760.495.830
TOPLAM VARLIKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	840.482.361	446.021.370
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	442.594.531	222.657.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		397.887.830	223.363.929
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	5.645.663	437.419.301
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25	5.645.663	235.880.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	201.538.655
Ticari Borçlar	8	10.550.029	8.041.258
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	4.310.834	2.896.856
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	6.239.195	5.144.402
Diğer Borçlar	9	16.137.729	11.374.522
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	16.137.729	11.374.522
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		98.315.105	38.013.150
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17	98.315.105	38.013.150
Türev Araçlar	6	0	9.907.650
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	18.673.511	2.107.021
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	56.771	47.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		18.616.740	2.059.908
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.517.479	7.207.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	496.510	459.525

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	6.020.969	6.748.121
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	4.076.336	2.460.885
ARA TOPLAM		1.000.398.213	962.552.803
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.000.398.213	962.552.803
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	197.107.317	129.538.235
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	117.000.002	129.538.235
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		80.107.315	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.152.889	2.360.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	3.152.889	2.360.623
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		200.260.206	131.898.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.200.658.419	1.094.451.661
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.475.662.879	4.130.953.806
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	240.146.090	240.146.090
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		55.581.064	40.791.881
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		56.043.574	41.094.769
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-462.510	-302.888
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	71.190.580	70.941.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	2.819.651.274	2.553.397.882
Net Dönem Karı veya Zararı		1.329.919.890	266.502.003
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.475.662.879	4.130.953.806
TOPLAM KAYNAKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467

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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	488.577.001	552.678.714
Satışların Maliyeti	19	-200.955.447	-356.313.056
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		287.621.554	196.365.658
BRÜT KAR (ZARAR)		287.621.554	196.365.658
Genel Yönetim Giderleri	20	-30.243.898	-30.471.174
Pazarlama Giderleri	20	-14.512.469	-7.139.564
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.235.439.964	358.709.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-659.131	-75.744.314
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.477.646.020	441.719.687
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	1.983.108	2.044.038
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.479.629.128	443.763.725
Finansman Gelirleri	23	46.193.755	10.929.166
Finansman Giderleri	23	-195.902.993	-188.190.888
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.329.919.890	266.502.003
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.329.919.890	266.502.003
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.329.919.890	266.502.003
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.329.919.890	266.502.003
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	24	0,01390000	0,00280000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		14.789.183	4.224.725
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	14.948.805	4.142.813
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-159.622	81.912
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.789.183	4.224.725
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.344.709.073	270.726.728
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.344.709.073	270.726.728

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		328.827.937	272.925.434
Dönem Karı (Zararı)		1.329.919.890	266.502.003
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.127.942.608	-118.022.350
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	2.477.126	2.307.159
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-32.220.733	-8.425.983
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	2.096.646	1.078.370
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	-34.317.379	-9.504.353
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		760.529	698.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	760.529	698.245
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		148.338.747	130.208.283
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-6.123.271	-7.418.947
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	154.462.018	137.627.230
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-19.297.162	40.142.550
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.226.018.007	-280.908.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-1.139.831.513	-261.329.951
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-39.992.739	-8.649.449
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	-46.193.755	-10.929.166
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.983.108	-2.044.038
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-1.983.108	-2.044.038
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		121.143.523	116.085.279
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		24.130.044	9.264.481
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-186.190	881.022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		24.316.234	8.383.459
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		813.287	811.233
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.175.000	325.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-361.713	486.233
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		77.884.013	253.776.783
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-64.338.911	2.060.962
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.508.771	-33.303.260
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.413.968	-31.155.930
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.094.803	-2.147.330
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		60.301.956	-111.023.095
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		60.301.956	-111.023.095
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.763.236	-894.662
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		4.763.236	-894.662
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		16.566.490	-20.724.167
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.485.363	16.117.004
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-2.373.636	12.593.003
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		888.273	3.524.001
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		323.120.805	264.564.932
Alınan Faiz	5,19	5.798.034	8.625.877
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-90.902	-265.375
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-186.591.385	-17.788.011
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		-2.220.798	-2.799.999

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-1.935.913	-1.107.263
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-1.029.066	-322.173
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-906.847	-785.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	10	-182.934.674	-13.880.749
Alınan Temettüleri		500.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-82.452.085	-591.673.882
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	2.291.187.851	521.607.215
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	7	-2.272.488.656	-987.641.445
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		45.227.800	30.636.424
Türev Araçlardan Nakit Çıktıları		-3.374.085	-9.442.867
Ödenen Faiz	7	-143.004.995	-146.833.209
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		59.784.467	-336.536.459
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		19.297.161	8.484.092
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.081.628	-328.052.367
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	58.915.973	386.968.340
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	137.997.601	58.915.973

