

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Aralık 2021 - Bireysel Denetim Raporu

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile bireysel 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b>	<b>Uygulanan prosedürler:</b>
<p>- Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir.</p> <p>- 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %81'sini oluşturmakta olup toplam değeri 6.873.348.231 TL'dir .</p> <p>- 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperisi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "maliyet yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p>	<p>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperisi tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamaları anlaşılmıştır,</p> <p>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperisinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</p> <p>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</p> <p>- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</p> <p>- Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,</p>

- Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.

- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,

- Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,

- Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,

- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve bireysel finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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 Bireysel 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 bireysel 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- 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 tahminleri ile 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 halinde, raporumuzda, bireysel 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.

- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Bireysel 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

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

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Şubat 2022



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	3,4	600.521.776	28.301.417
Ticari Alacaklar	5	576.412	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	5	576.412	0
Diğer Alacaklar	5	787	145.338
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	5	787	145.338
Stoklar	10	45.734.301	91.339.193
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.857.947	1.864.638
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.857.947	1.864.638
Diğer Dönen Varlıklar	11	25.107.418	11.057.443
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar	11	25.107.418	11.057.443
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>676.798.641</b>	<b>132.708.029</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>676.798.641</b>	<b>132.708.029</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	12	142.422.534	139.672.534
Ticari Alacaklar	5	648.227	0
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar	3,5	648.227	0
Diğer Alacaklar	5	0	2.232.263
İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar	3,5	0	2.232.263
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12	119.621.524	115.371.102
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	6.873.348.231	4.519.766.925
Maddi Duran Varlıklar	7	6.749.948	612.922
Kullanım Hakkı Varlıkları	7	3.678.780	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		141.762	22.109
Peşin Ödenmiş Giderler	11	399.449.237	385.548.733
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11	399.449.237	385.548.733
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	0	1.606.221
Diğer Duran Varlıklar	11	279.388.582	110.365.852
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	11	279.388.582	110.365.852
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>7.825.448.825</b>	<b>5.275.198.661</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>8.502.247.466</b>	<b>5.407.906.690</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	37.153	201.477.442
İlişkili Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,9	37.153	201.477.442
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	930.970	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	930.970	0
Ticari Borçlar	5	210.570.078	59.505.659
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3,5	72.600	69.579
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	210.497.478	59.436.080
Diğer Borçlar	3,5	1.219.605	13.684
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	3,5	35.901	13.684
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	5	1.183.704	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,5	7.396.695	28.345.753
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,5	3.986.320	24.809.041
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	3.410.375	3.536.712
Kısa Vadeli Karşılıklar	8	49.141	10.233.590
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	49.141	99.702
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	0	10.133.888
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	40.761.186	33.975.284
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	40.761.186	33.975.284

<b>ARA TOPLAM</b>		<b>260.964.828</b>	<b>333.551.412</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>260.964.828</b>	<b>333.551.412</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2.590.400	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2.590.400	0
Diğer Borçlar	5	1.183.704	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	5	1.183.704	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	1.621.291	6.097.993
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	0	6.097.993
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	1.621.291	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	8	87.597	72.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	87.597	72.995
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.482.992</b>	<b>6.170.988</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>266.447.820</b>	<b>339.722.400</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	13	8.235.799.646	5.068.184.290
Ödenmiş Sermaye	13	4.693.620.000	3.520.215.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	13	1.335.832.350	658.135.984
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	569.473	3.012
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		569.473	3.012
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		556.850	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		12.623	3.012
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	-154.845
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	-154.845
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		889.985.139	5.566.910
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		0	505.427.487
Net Dönem Karı veya Zararı		1.315.792.684	378.990.742
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>8.235.799.646</b>	<b>5.068.184.290</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>8.502.247.466</b>	<b>5.407.906.690</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	14	165.736.265	135.028.614
Satışların Maliyeti	14	-83.408.339	-73.020.333
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		82.327.926	62.008.281
BRÜT KAR (ZARAR)		82.327.926	62.008.281
Genel Yönetim Giderleri	15	-33.133.209	-16.524.334
Pazarlama Giderleri	15	-7.017.052	-2.398.537
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	1.066.664.455	320.562.582
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-530.312	-8.476.606
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.108.311.808	355.171.386
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	1.884.700
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		410.957	310.120
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.108.722.765	357.366.206
Finansman Gelirleri	17	215.639.704	25.027.287
Finansman Giderleri	17	-6.963.564	-3.113.551
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.317.398.905	379.279.942
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	18	-1.606.221	-289.200
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	-1.606.221	-289.200
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.315.792.684	378.990.742
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.315.792.684	378.990.742
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.315.792.684	378.990.742
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç	19	0,30680000	0,16010000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		566.461	21.043
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	7	556.850	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.611	21.043
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		154.845	-49.056
Yabancı Para Çevrim Farkları		154.845	-49.056
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>721.306</b>	<b>-28.013</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>1.316.513.990</b>	<b>378.962.729</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.316.513.990	378.962.729

## 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
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>180.525.348</b>	<b>98.828.522</b>
Dönem Karı (Zararı)		1.315.792.684	378.990.742
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-1.262.254.066</b>	<b>-312.286.063</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		930.970	165.625
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-774.975	3.729.975
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-774.975	3.729.975
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-10.089.950	2.585.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		43.938	33.296
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-10.133.888	2.552.204
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-128.143.591	-1.951.101
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-132.378.330	-4.592.515
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	4.234.739	2.641.414
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	6	-78.211.130	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	6,16	-1.047.160.654	-315.004.528
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	6,16	-1.047.160.654	-315.004.528
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-410.957	-310.120
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-410.957	-310.120
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	1.606.221	383.288
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-1.884.702
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-1.884.702
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-2.179.002</b>	<b>27.740.015</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.015.639	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-439.227	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-576.412	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		144.551	-2.231.775
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	-2.232.263
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		144.551	488
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		65.544.542	8.616.332
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-13.775.945	47.667.611
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		151.064.419	43.491.894
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		3.021	49.216
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		151.061.398	43.442.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		0	49.543
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.449.840	13.684
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.449.840	13.684
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-26.520.365	-19.601.577
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-176.170.725	-50.265.697
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-182.886.341	-68.006.274
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		6.715.616	17.740.577
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>51.359.616</b>	<b>94.444.694</b>
Alınan Faiz		129.165.732	4.477.916
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	-94.088
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.240.335.600</b>	<b>-667.359.348</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	12	-2.750.000	-144.422.534

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.982	5.706.339
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-215.381	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	32.373.729
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.237.388.201	-561.016.882
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.628.818.013</b>	<b>470.223.662</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.851.101.366	832.071.484
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		201.250.000	209.583.922
Kredilerden Nakit Girişleri	9	201.250.000	208.000.000
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		0	1.583.922
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-401.281.973	-557.591.398
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-401.250.000	-556.065.000
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-31.973	-1.526.398
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-1.489.500	0
Ödenen Faiz		-20.761.880	-13.840.346
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		569.007.761	-98.307.164
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	-49.056
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		569.007.761	-98.356.220
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>28.174.877</b>	<b>126.531.097</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>597.182.638</b>	<b>28.174.877</b>



