

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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 2020 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 2020 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) Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 28'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 4.261.194.436 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.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. 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. 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. 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. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda

	yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 234.619.247 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 200.107.126 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

5) 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.

6) 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 şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- 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 yansıtmayı 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.

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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 Yaşar Bivas'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Ocak 2021

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		59.156.089	388.415.387
Finansal Yatırımlar	6		0	173.465.888
Ticari Alacaklar	8		125.644.421	116.530.503
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25		2.183.477	3.064.499
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			123.460.944	113.466.004
Diğer Alacaklar	9		6.374.055	5.685.288
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25		1.175.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.199.055	5.685.288
Türev Araçlar	6		33.617.110	42.367.396
Stoklar	11		234.619.247	381.840.456
Proje Halindeki Stoklar	11		0	121.124.555
Peşin Ödenmiş Giderler	16		5.234.925	7.497.215
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25		211.610	2.286.461
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			5.023.315	5.210.754
Diğer Dönen Varlıklar	16		263.790	12.856.791
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			263.790	12.856.791
ARA TOPLAM			464.909.637	1.249.783.479
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			464.909.637	1.249.783.479
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6		230.571.960	221.249.112
Ticari Alacaklar	8		13.203.105	32.659.874
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			13.203.105	32.659.874
Stoklar	11		200.107.126	175.000.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3		4.285.294	3.741.256
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		3.942.624.436	3.724.396.501
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		318.570.000	261.537.000
Maddi Duran Varlıklar	12		41.395.040	38.460.738
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		939.699	931.084
Peşin Ödenmiş Giderler	16		8.799.170	8.597.842
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			8.799.170	8.597.842
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			4.760.495.830	4.466.573.407
TOPLAM VARLIKLAR			5.225.405.467	5.716.356.886
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		446.021.370	464.336.466
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	25		222.657.441	288.256.265
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			223.363.929	176.080.201
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		437.419.301	352.420.787
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25		235.880.646	205.710.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			201.538.655	146.710.432
Ticari Borçlar	8		8.041.258	216.937.006
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25		2.896.856	209.645.274
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		5.144.402	7.291.732
Diğer Borçlar	9		11.374.522	12.269.184
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		11.374.522	12.269.184
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			38.013.150	149.036.245
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17		38.013.150	149.036.245
Türev Araçlar	6		9.907.650	8.393.543
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		2.107.021	22.831.188
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25		47.113	52.091
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.059.908	22.779.097

Kısa Vadeli Karşılıklar		7.207.646	5.435.702
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	459.525	455.484
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	6.748.121	4.980.218
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	2.460.885	704.787
ARA TOPLAM		962.552.803	1.232.364.908
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		962.552.803	1.232.364.908
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	129.538.235	621.751.194
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	129.538.235	368.157.840
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	253.593.354
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.360.623	2.013.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.360.623	2.013.706
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		131.898.858	623.764.900
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.094.451.661	1.856.129.808
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.130.953.806	3.860.227.078
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)		40.791.881	36.567.156
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		41.094.769	36.951.956
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-302.888	-384.800
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	70.941.969	65.949.792
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	2.553.397.882	2.261.000.280
Net Dönem Karı veya Zararı		266.502.003	297.389.779
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.130.953.806	3.860.227.078
TOPLAM KAYNAKLAR		5.225.405.467	5.716.356.886

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	552.678.714	1.206.509.521
Satışların Maliyeti	19	-356.313.056	-955.966.119
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		196.365.658	250.543.402
BRÜT KAR (ZARAR)		196.365.658	250.543.402
Genel Yönetim Giderleri	20	-30.471.174	-26.958.460
Pazarlama Giderleri	20	-7.139.564	-14.811.380
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	358.709.081	342.541.290
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-75.744.314	-12.172.591
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		441.719.687	539.142.261
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	2.044.038	1.653.123
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		443.763.725	540.795.384
Finansman Gelirleri	23	10.929.166	0
Finansman Giderleri	23	-188.190.888	-243.405.605
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		266.502.003	297.389.779
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		266.502.003	297.389.779
DÖNEM KARI (ZARARI)		266.502.003	297.389.779
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		266.502.003	297.389.779
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	24	0,00280000	0,00310000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.224.725	5.897.944
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	4.142.813	5.898.907
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	81.912	-963
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.224.725	5.897.944
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		270.726.728	303.287.723
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		270.726.728	303.287.723

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		272.925.434	144.869.306
Dönem Karı (Zararı)		266.502.003	297.389.779
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-118.022.350	-111.986.451
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	2.307.159	2.011.049
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-8.425.983	2.114.831
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.078.370	1.597.600
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	-9.504.353	517.231
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		698.245	1.777.795
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	698.245	569.798
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	0	1.207.997
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		130.208.283	191.374.845
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-7.418.947	-11.253.551
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	137.627.230	202.628.396
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		40.142.550	29.770.606
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-280.908.566	-319.510.314
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	-261.329.951	-326.897.431
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-8.649.449	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	23	-10.929.166	7.387.117
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-2.044.038	-1.653.123
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-2.044.038	-1.653.123
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-17.872.140
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	1.383
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	12.853
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	19	0	-17.886.376
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		116.085.279	-50.990.025
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		9.264.481	1.043.085
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		881.022	1.616.263
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		8.383.459	-573.178
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		811.233	-3.966.943
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		325.000	1.035.610
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		486.233	-5.002.553
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	-5.438.816
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		253.776.783	20.706.304
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.060.962	4.273.394
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-33.303.260	8.570.046
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-31.155.930	19.819.167
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-2.147.330	-11.249.121
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-111.023.095	-130.400.136
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-111.023.095	-130.400.136
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-894.662	-8.564.622
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-894.662	-8.564.622
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		0	8.393.543

Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-20.724.167	15.548.108
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		16.117.004	38.846.012
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		12.593.003	40.441.479
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.524.001	-1.595.467
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		264.564.932	134.413.303
Alınan Faiz	5,19	8.625.877	10.576.209
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-265.375	-120.206
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-17.788.011	297.085.024
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		-2.799.999	-42.500.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.107.263	-688.432
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-322.173	-95.764
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-785.090	-592.668
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	352.572.964
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-13.880.749	-12.299.508
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-591.673.882	-109.031.203
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	521.607.215	1.667.066.244
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-987.641.445	-1.569.220.442
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		30.636.424	15.221.016
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-9.442.867	0
Ödenen Faiz	7	-146.833.209	-222.098.021
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-336.536.459	332.923.127
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		8.484.092	578.169
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-328.052.367	333.501.296
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	386.968.340	53.467.044
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	58.915.973	386.968.340

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	31.053.049	-383.837				59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355	3.556.939.355
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler					5.898.907	-963			6.388.108	335.222.765	-341.610.873	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					5.898.907	-963					297.389.779	303.287.723		303.287.723
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					5.898.907	-963					297.389.779	303.287.723		303.287.723
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Baklıyeler	18		958.750.000	240.146.090	423.981	36.951.956	-384.800			65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078		3.860.227.078
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Baklıyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	36.951.956	-384.800			65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078		3.860.227.078	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
Diğer Düzeltmeler															
Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
Transferler					4.142.813	81.912			4.992.177	292.397.602	-297.389.779	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					4.142.813	81.912					266.502.003	270.726.728		270.726.728	
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					4.142.813	81.912					266.502.003	270.726.728		270.726.728	
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
Kar Payları															

Cari Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakıyeler		18	958.750.000	240.146.090	423.981	41.094.769	-302.888			70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806		4.130.953.806