

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 31.12.2020 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki konsolide finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca 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. Grup, portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır. Ayrıca yine detayları Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan Sermaye Piyasası Kurulundan alınan ek süre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.494.843.787 TL'dir.	Kontrollerin değerlendirilmesi
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe	Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerleme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

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

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

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

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

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

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

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

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

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

Kilit denetim konuları

Stoklar

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olmasıyla muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 36'sını oluşturmakta olup toplam değeri 2.110.529.125 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.481.749.415 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 628.779.710 TL uzun dönem stokları ise, Grup'un uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

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

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler

Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:

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

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

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

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

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını 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.

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 17 Şubat 2021 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Aygören'dir.

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

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Fatih AYGÖREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	71.094.363	71.421.760
Ticari Alacaklar	6	446.577.426	446.134.951
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		369.555.633	373.157.270
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.021.793	72.977.681
Diğer Alacaklar	7	23.248.951	79.664.155
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.482.431	79.664.155
Türev Araçlar	8	0	79.285
Stoklar	9	1.481.749.415	1.730.798.094
Peşin Ödenmiş Giderler	17	415.722.085	294.261.536
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.332.907	36.310.207
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		384.389.178	257.951.329
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	7.715	4.647
Diğer Dönen Varlıklar	18	82.149.642	132.892.669
ARA TOPLAM		2.520.549.597	2.755.257.097
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		17.955.180	
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.538.504.777	2.755.257.097
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	6	92.364.415	103.221.772
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		82.830.380	99.502.791
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.534.035	3.718.981
Diğer Alacaklar	7	1.044.000	980.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.044.000	980.101
Türev Araçlar	8	0	0
Stoklar	9	628.779.710	678.830.592
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.106.410	13.579.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.494.843.787	1.699.044.058
Maddi Duran Varlıklar	12	16.344.374	17.328.844
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	19.431.062	21.854.344
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	786.243	827.664
Peşin Ödenmiş Giderler	17	351.623	41.382
Diğer Duran Varlıklar	18	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.268.051.624	2.535.707.994
TOPLAM VARLIKLAR		5.806.556.401	5.290.965.091
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.854.157.664	1.527.926.632
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		135.711.101	112.422.251
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.718.446.563	1.415.504.381
Ticari Borçlar	6	270.182.660	196.035.397
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		32.668.450	24.931.934
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		237.514.210	171.103.463
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.292.663	2.336.405
Diğer Borçlar	7	10.543.595	11.193.982
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.476.386	11.193.982
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		67.209	0
Türev Araçlar	8	0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	156.332.410	183.913.331
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.205.497	2.923.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.205.497	2.923.707
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.323.984	4.291.417
ARA TOPLAM		2.300.038.473	1.928.620.871
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.300.038.473	1.928.620.871
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.232.950.024	2.170.579.460
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		126.398.881	147.739.476
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.106.551.143	2.022.839.984
Ticari Borçlar	6	0	306.142
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	306.142
Diğer Borçlar	7	30.298.104	38.670.907
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.319.291	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.978.813	38.670.907
Türev Araçlar	8	0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	526.078.576	586.348.191
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.784.440	4.271.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.784.440	4.271.955
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.794.111.144	2.800.176.655
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.094.149.617	4.728.797.526
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		712.406.784	562.167.565
Ödenmiş Sermaye	21	873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-81.290.459
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		62.419.923	62.419.923
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.652.479	-4.559.157
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.652.479	-4.559.157
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.652.479	-4.559.157
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-263.337.687	-478.373.928
Net Dönem Karı veya Zararı		150.332.540	215.036.241
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		712.406.784	562.167.565
TOPLAM KAYNAKLAR		5.806.556.401	5.290.965.091

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	22	1.988.371.425	1.712.508.229
Satışların Maliyeti	22	-1.211.651.077	-1.170.591.706
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		776.720.348	541.916.523
BRÜT KAR (ZARAR)		776.720.348	541.916.523
Genel Yönetim Giderleri	23	-38.229.732	-41.528.220
Pazarlama Giderleri	23	-53.417.667	-80.916.058
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	424.615.622	270.176.829
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-259.934.426	-164.209.179
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	280.635.474	167.015.259
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.130.389.619	692.455.154
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	27	527.173	944.217
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.130.916.792	693.399.371
Finansman Gelirleri	28	15.350	6.160.418
Finansman Giderleri	29	-980.599.602	-484.523.545
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		150.332.540	215.036.244
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		150.332.540	215.036.244
DÖNEM KARI (ZARARI)		150.332.540	215.036.244
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		150.332.540	215.036.244
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-93.322	-3.422.321
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-93.322	-3.422.321
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-93.322	-3.422.321
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		150.239.218	211.613.923
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		150.239.218	211.613.923

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		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			798.595.131	81.124.295
Dönem Karı (Zararı)			150.332.540	215.036.244
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			395.426.634	3.643.906
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	44543		9.997.422	7.044.525
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			700.953	-146.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			700.953	-146.131
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			17.575.440	105.868.917
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			1.070.538.912	330.435.574
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-702.858.920	-438.614.762
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		-702.938.205	-438.535.477
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	8		79.285	-79.285
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	10		-527.173	-944.217
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			252.879.699	-136.204.133
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			10.414.882	246.188.112
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		299.099.561	100.545.520
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-121.770.790	-52.738.154
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			73.841.121	36.637.994
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			-87.850.536	-399.003.159
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			79.145.461	-67.834.446
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			798.638.873	82.476.017
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-43.742	-1.351.722
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-93.285.265	6.084.933
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	44543		251.766	308.132
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	44543		-675.507	-617.053
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-92.861.524	6.393.854
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-705.637.263	-24.254.384
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.776.677.870	1.530.227.853
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-2.464.739.693	-1.507.688.838
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları	8		0	-6.057.898
Ödenen Faiz			-17.575.440	-40.735.501
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-327.397	62.954.844
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-327.397	62.954.844
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			71.421.760	8.466.916
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			71.094.363	71.421.760

Dipnot Referans	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Gerçek Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar			
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
												Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	

Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeler	21	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.136.836			108.855.373	-281.481.420	-196.882.437	350.563.704	350.563.704
	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		0	0	0	0	0	0			0	-196.892.497	196.882.437	-10.060	-10.060
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0	0	-3.422.321			0	0	215.036.241	211.613.920	211.613.920
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması														
	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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe 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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 Bakıyeler		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-4.559.157			108.855.373	-478.373.928	215.036.241	562.167.565	562.167.565	
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Bağı Bakıyeler	21	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-4.559.157			108.855.373	-478.373.928	215.036.241	562.167.565	562.167.565	
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		0	0	0	0	0	0			0	215.036.241	-215.036.241	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0	0	-93.322			0	0	150.332.540	150.239.219	150.239.219	
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0		0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0		0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağı 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 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 (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe 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 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 (Yükümlülüğün) 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 Bakımları		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-4.652.479			108.855.373	-263.337.687	150.332.540	712.406.784		712.406.784	