

SERVET 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 Konsolide Mali Tablolar 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

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Servet 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.

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 Dipnot 2 ve 17'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlendiren muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 38'sini oluşturmakta olup toplam değeri 988.556.838 TL'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan

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.

değerleme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

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 ve gelir indirgeme 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 17'de 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.

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 şüpheçiliğimizi 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 yansıtıp 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 11 Mart 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, 11 Mart 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	6	36.463.678	9.656.422
Finansal Yatırımlar	7	1.216.066.500	0
Ticari Alacaklar		100.224.322	44.673.490
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38	6.170.580	2.184.591
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	94.053.742	42.488.899
Diğer Alacaklar		1.360.803	494.064
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,38	0	62.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.360.803	432.064
Peşin Ödenmiş Giderler		105.735.957	35.984.634
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	93.127.665	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	12.608.292	35.984.634
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	27	10.586.023	3.754.279
ARA TOPLAM		1.470.437.283	94.562.889
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.470.437.283	94.562.889
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	96.000	96.000
Ticari Alacaklar		6.849.431	19.299.508
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38	6.849.431	19.299.508
Stoklar	13	106.680.825	66.601.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	988.556.838	947.882.740
Maddi Duran Varlıklar	18	59.858.052	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	803.124	1.710.682
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	34.099	38.201
Peşin Ödenmiş Giderler		54.058	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	54.058	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.162.932.427	1.035.817.608
TOPLAM VARLIKLAR		2.633.369.710	1.130.380.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		37.233.687	43.596.069
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		8.144.607	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8,38	8.144.607	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		29.089.080	43.596.069
Banka Kredileri	8	29.017.317	43.353.498
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8	71.763	242.571
Ticari Borçlar		53.038.653	80.428.753
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38	15.713.686	24.143.189
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	37.324.967	56.285.564
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	87.565	107.580
Diğer Borçlar		18.691.694	18.514.075
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	5.073.902	1.861.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	13.617.792	16.652.399
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		137.138.749	20.158.464
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15,38	566.445	1.000.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	136.572.304	19.158.464
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		224.467.788	1.265.476
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.093.677	1.393.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23	143.362	300.171
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	3.950.315	1.092.919

ARA TOPLAM		474.751.813	165.463.507
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		474.751.813	165.463.507
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		271.448.659	232.450.753
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		46.099.203	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8,38	46.099.203	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		225.349.456	232.450.753
Banka Kredileri	8	224.644.355	230.917.234
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8	705.101	1.533.519
Ticari Borçlar		54.822.800	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38	54.822.800	0
Diğer Borçlar		1.636.493	1.114.737
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.636.493	1.114.737
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		61.139.272	96.570.572
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	61.139.272	96.570.572
Uzun Vadeli Karşılıklar		308.995	246.337
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	308.995	246.337
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	81.833.077	73.803.148
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		471.189.296	404.185.547
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		945.941.109	569.649.054
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.600.853.251	548.377.897
Ödenmiş Sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	28	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		14.295	-5.994
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		14.295	-5.994
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	14.295	-5.994
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		272.452.453	83.241.693
Yabancı Para Çevrim Farkları		272.452.453	83.241.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Diğer Yedekler		-40.389.172	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	28	405.703.676	353.347.398
Net Dönem Karı veya Zararı	37	903.633.477	52.356.278
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	86.575.350	12.353.546
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.687.428.601	560.731.443
TOPLAM KAYNAKLAR		2.633.369.710	1.130.380.497

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	29	1.306.523.519	96.129.262
Satışların Maliyeti	29	-201.522.604	-35.499.366
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.105.000.915	60.629.896
BRÜT KAR (ZARAR)		1.105.000.915	60.629.896
Genel Yönetim Giderleri	30	-20.621.117	-15.199.091
Pazarlama Giderleri	30	-2.536.911	-6.365.793
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	7.215.949	1.923.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	32	-9.381.943	-9.681.210
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.079.676.893	31.307.218
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	88.904.215	48.017.379
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.168.581.108	79.324.597
Finansman Gelirleri	34	10.197.952	355.373
Finansman Giderleri	34	-29.919.839	-23.162.086
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.148.859.221	56.517.884
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-183.081.222	-3.677.063
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	36	-199.699.692	-1.207.840
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	36	16.618.470	-2.469.223
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		965.777.999	52.840.821
DÖNEM KARI (ZARARI)		965.777.999	52.840.821
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		62.144.522	484.543
Ana Ortaklık Payları		903.633.477	52.356.278
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	17,37760000	1,00690000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		20.289	18.429
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		20.289	18.429
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		189.210.760	37.051.706
Yabancı Para Çevrim Farkları		189.210.760	37.051.706
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		189.231.049	37.070.135
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.155.009.048	89.910.956
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		62.144.522	484.543
Ana Ortaklık Payları		1.092.864.526	89.426.413

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			16.753.981	79.449.068
Dönem Karı (Zararı)			965.777.999	52.840.821
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			965.777.999	52.840.821
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			276.238.601	18.222.119
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30		48.190	48.067
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23,25,32		5.831.908	5.278.551
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			10.473.356	20.184.111
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	34		-370.184	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	34		10.843.540	20.184.111
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			165.708.140	37.051.706
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-88.904.215	-48.017.379
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	33		-88.904.215	-48.017.379
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	36		183.081.222	3.677.063
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.225.262.619	8.386.128
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7		-1.216.066.500	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10,38		-40.213.292	4.611.401
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11,38		-7.698.483	1.934.868
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13		-40.079.259	-27.391.402
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15,38		-69.805.381	-4.438.415
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10,38		27.432.700	61.349.214
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11,38		39.618.612	-50.330.281
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15,38		81.548.984	22.650.743
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			16.753.981	79.449.068
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-11.439.024	-66.634.838
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları				-2.963.863
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,20		-59.669.141	-43.278
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17		48.230.117	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları				-63.627.697
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			21.492.299	-7.294.607
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-23.427.541
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8		65.088.800	68.285.910
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8		-32.282.468	-28.895.767
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-470.493	-305.082
Ödenen Temettüler			0	-2.768.016
Ödenen Faiz			-10.843.540	-20.184.111
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			26.807.256	5.519.623
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			26.807.256	5.519.623
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6		9.656.422	4.136.799
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6		36.463.678	9.656.422

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar															
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / Iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kardan Ayırlan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar							
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Yabancı Para Çevrimi Farkları	Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Diğer Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı					
Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Bakıyalar	28	52.000.000	2.092.708		-24.423	46.189.987					5.199.245	293.291.207	49.045.866	447.794.590		46.937.979	494.732.569
	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	28									146.569	48.899.297	-49.045.866					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					18.429	37.051.706						52.356.278	89.426.413			484.543	89.910.956
	Dönem Karı (Zararı)																	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Sermaye Arttırımı																	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
	Kar Payları												-2.768.016		-2.768.016		0	-2.768.016
	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 Çıkartılması																	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												13.939.294		13.939.294		-35.068.976	-21.129.682
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												-14.384		-14.384		0	-14.384	
Dönem Sonu Bakıyalar	28	52.000.000	2.092.708		-5.994	83.241.693					5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897		12.353.546	560.731.443	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Bakıyalar	28	52.000.000	2.092.708		-5.994	83.241.693					5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897		12.353.546	560.731.443
	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	28										52.356.278	-52.356.278					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					20.289	189.210.760						903.633.477	1.092.864.526			62.144.522	1.155.009.048
	Dönem Karı (Zararı)																	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Sermaye Arttırımı																	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabii 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 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)	28								-40.389.172				-40.389.172	12.077.282 -28.311.890
	Dönem Sonu Bakıyalar	28	52.000.000	2.092.708		14.295	272.452.453			-40.389.172	5.345.814	405.703.676	903.633.477	1.600.853.251	86.575.350 1.687.428.601