

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin 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.

3. 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.

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 3.909.403.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 12'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. • Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralabilir alan metrekaresi bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.

	• Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
--	--

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

Grup yönetimi; konsolide 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.

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 sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. 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 şüpheciliğimizi 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, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· 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 esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 dahil 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait 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.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlölükler

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

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

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	832.355.013	555.210.888
Finansal Yatırımlar	11	448.213.014	171.172.146
Ticari Alacaklar		53.462.909	39.692.403
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	9.329.064	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	44.133.845	39.692.403
Diğer Alacaklar		9.335.722	21.274.563
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24		2.386.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	9.335.722	18.887.766
Türev Araçlar		3.953.442	
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		3.953.442	
Stoklar	8	1.379.102.740	1.321.556.972
Peşin Ödenmiş Giderler		75.146.212	21.401.003
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	14.505.310	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	60.640.902	21.401.003
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	3.434.695	2.507.755
Diğer Dönen Varlıklar	10	148.244.701	90.780.551
ARA TOPLAM		2.953.248.448	2.223.596.281
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.953.248.448	2.223.596.281
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0
Stoklar	8	120.577.035	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.909.403.000	1.859.708.258
Maddi Duran Varlıklar	13	1.994.591.263	1.314.130.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.746.445	19.921.688
Şerefiye	14	5.390.427	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		14.356.018	9.845.118
Peşin Ödenmiş Giderler		993.908	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	993.908	66.325
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	575.949	1.986.218
Diğer Duran Varlıklar	10	63.469.176	111.707.630
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.109.777.511	3.651.761.939
TOPLAM VARLIKLAR		9.063.025.959	5.875.358.220
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	0	10.316
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	199.988.981	198.345.883
Ticari Borçlar		81.122.178	71.424.497
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	6.724.472	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	74.397.706	71.424.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	4.033.369	2.094.094
Diğer Borçlar		291.611.869	281.518.573
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	255.353.601	243.706.693
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	36.258.268	37.811.880
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		700.436.088	122.197.269
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	700.436.088	122.197.269
Türev Araçlar		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			312.724
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.674.446	2.179.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.424.663	1.300.911
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.249.783	878.759
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0
ARA TOPLAM		1.281.866.931	678.083.026
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.281.866.931	678.083.026

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	397.788.484	393.299.257
Ticari Borçlar		655.166.580	961.061.713
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	655.166.580	961.061.713
Diğer Borçlar		2.616.773	813.606
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.616.773	813.606
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		154.811	343.896.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	154.811	343.896.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		342.112	3.737.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	342.112	3.737.311
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.056.068.760	1.702.807.924
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.337.935.691	2.380.890.950
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.725.636.425	3.494.095.528
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.957.326.339	1.249.680.142
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.957.326.339	1.249.680.142
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.963.258.354	1.252.993.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-5.932.015	-3.313.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.695.822.705	1.078.281.691
Net Dönem Karı veya Zararı		2.523.894.700	617.541.014
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-546.157	371.742
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.725.090.268	3.494.467.270
TOPLAM KAYNAKLAR		9.063.025.959	5.875.358.220

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	1.472.672.713	1.186.015.827
Satışların Maliyeti	19	-778.655.734	-792.311.217
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		694.016.979	393.704.610
BRÜT KAR (ZARAR)		694.016.979	393.704.610
Genel Yönetim Giderleri	20	-32.005.685	-14.820.880
Pazarlama Giderleri	20	-40.121.198	-24.677.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.029.469.352	574.808.956
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-240.752.305	-215.518.509
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.410.607.143	713.496.653
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.410.607.143	713.496.653
Finansman Gelirleri	22	197.869.037	38.595.190
Finansman Giderleri	22	-84.728.491	-130.699.737
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.523.747.689	621.392.106
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-895.597	-4.222.489
Dönem Vergi (Gideri) Geliri			-365.858
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-895.597	-3.856.631
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.522.852.092	617.169.617
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.522.852.092	617.169.617
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.042.608	-371.397
Ana Ortaklık Payları		2.523.894.700	617.541.014
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	6,93400000	1,69600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		707.646.197	427.718.337
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13	710.265.088	428.810.752
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.273.614	-1.310.898
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	654.723	218.483
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	654.723	218.483
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		707.646.197	427.718.337
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.230.498.289	1.044.887.954
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-917.899	-424.857
Ana Ortaklık Payları		3.231.416.188	1.045.312.811

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			671.333.382	340.830.572
Dönem Karı (Zararı)			2.522.852.092	617.169.617
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			2.522.852.092	617.169.617
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-1.684.433.465	-211.357.388
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19,20		46.003.119	32.238.087
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			293.023	444.005
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		293.023	444.005
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-2.559.626	-2.369.779
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		32.701.995	52.744.205
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5		-21.674.288	47.057.817
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-1.744.981.376	-345.859.561
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12		-1.577.473.382	-357.180.414
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-167.507.994	11.320.853
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			1.097.545	4.387.838
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			4.686.143	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-162.242.426	-66.586.133
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-14.063.529	-24.839.570
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-165.445.963	-190.095.889
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			62.050.287	-24.649.474
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-296.197.452	325.644.995
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			237.578.493	-78.733.323
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			237.578.493	-78.733.323
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			13.835.738	-73.912.872
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			676.176.201	339.226.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-3.915.879	-847.398
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-926.940	2.451.874
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-362.093.267	-36.946.832
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			127.379	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-20.836.578	-37.052.577
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-368.574.360	-12.913.202
Alınan Faiz	22		27.190.292	13.018.947
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-32.095.990	-233.060.840
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		160.000.000	680.286.326
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-132.203.703	-847.584.014
Ödenen Faiz	22		-59.892.287	-65.763.152
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			277.144.125	70.822.900
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			277.144.125	70.822.900
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		832.355.013	555.210.888

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakımları		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.963.258.354	-5.932.015			41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	-546.157	6.725.090.268	