

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
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. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 5.916.595.421 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket 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 değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket 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 Şirket'in 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. • Şirket 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 değerleme 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 değerleme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
--	--

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

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

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, 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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		722.936.178	486.639.009
Finansal Yatırımlar	11		448.213.015	171.172.146
Ticari Alacaklar			40.141.164	35.362.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		14.635.935	1.327.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		25.505.229	34.035.291
Diğer Alacaklar			6.587.379	18.635.907
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		6.587.379	18.635.907
Türev Araçlar			3.953.442	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			3.953.442	0
Stoklar	8		1.382.537.358	1.319.330.260
Peşin Ödenmiş Giderler			46.831.131	45.237.558
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		15.193.337	6.952.871
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		31.637.794	38.284.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			3.573.883	2.809.667
Diğer Dönen Varlıklar	10		130.888.345	84.902.707
ARA TOPLAM			2.785.661.895	2.164.089.855
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.785.661.895	2.164.089.855
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		242.831.530	168.368.126
Ticari Alacaklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0	0
Stoklar	8		120.577.035	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		5.916.595.421	3.146.324.010
Maddi Duran Varlıklar	13		48.780.529	68.885.615
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			17.385.286	19.561.823
Şerefiye	14		5.390.427	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.994.859	9.485.253
Peşin Ödenmiş Giderler			993.910	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		993.910	66.325
Diğer Duran Varlıklar	10		63.469.174	111.707.628
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.410.632.885	3.858.733.617
TOPLAM VARLIKLAR			9.196.294.780	6.022.823.472
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		154.284.550	176.523.715
Ticari Borçlar			48.018.717	62.859.757
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			7.206.394	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		40.812.323	62.859.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.729.580	1.463.156
Diğer Borçlar			238.582.312	291.328.568
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		205.522.449	253.940.721
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		33.059.863	37.387.847
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			685.338.939	118.344.072
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		685.338.939	118.344.072
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.508.631	979.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		497.747	315.932
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.010.884	663.083
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	0
ARA TOPLAM			1.130.462.729	651.498.283
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.130.462.729	651.498.283
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		291.766.372	332.739.837
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	738.006

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.616.773	738.006
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		118.812	343.844.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	118.812	343.844.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		147.038	805.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	147.038	805.983
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		949.815.575	1.639.189.576
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.080.278.304	2.290.687.859
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.116.016.476	3.732.135.613
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
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		233.830.795	159.367.391
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		233.830.795	159.367.391
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	233.830.795	159.367.391
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		38.223.330	38.223.330
Yasal Yedekler		38.223.330	38.223.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.901.673.000	1.823.416.561
Net Dönem Karı veya Zararı		3.309.417.459	1.078.256.439
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.116.016.476	3.732.135.613
TOPLAM KAYNAKLAR		9.196.294.780	6.022.823.472

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	1.379.491.361	1.131.311.124
Satışların Maliyeti	19	-636.846.710	-720.554.025
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		742.644.651	410.757.099
BRÜT KAR (ZARAR)		742.644.651	410.757.099
Genel Yönetim Giderleri	20	-26.232.185	-10.957.125
Pazarlama Giderleri	20	-32.839.836	-18.157.861
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.677.329.949	966.378.931
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-185.026.792	-177.260.119
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.175.875.787	1.170.760.925
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.175.875.787	1.170.760.925
Finansman Gelirleri	22	192.195.887	12.579.749
Finansman Giderleri	22	-58.654.215	-105.084.235
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.309.417.459	1.078.256.439
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.309.417.459	1.078.256.439
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.309.417.459	1.078.256.439
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.309.417.459	1.078.256.439
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>	18	9,09180000	2,96200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.309.417.459	1.078.256.439
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.309.417.459	1.078.256.439

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		773.241.784	292.809.061
Dönem Karı (Zararı)		3.309.417.459	1.078.256.439
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		3.309.417.459	1.078.256.439
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.105.906.028	-683.053.714
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	2.095.038	4.324.846
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-893.774	22.896
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-893.774	22.896
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		930.831	-1.067.181
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	26.746.211	49.394.527
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-9.028.420	38.941.510
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.130.442.057	-774.670.312
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-2.298.050.051	-785.991.165
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	167.607.994	11.320.853
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		4.686.143	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-428.820.406	-100.841.693
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.884.789	-23.274.106
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-432.768.677	-220.451.319
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		160.035.957	-22.271.412
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-320.736.173	323.701.778
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		223.269.642	-120.022.580
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		223.269.642	-120.022.580
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-54.736.366	-38.524.054
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		774.691.025	294.361.032
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-685.025	-592.527
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-764.216	-959.444
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-431.382.807	-36.429.302
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		122.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.634.779	-36.095.848
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-452.501.415	-12.913.203
Alınan Faiz	22	24.631.387	12.579.749
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-105.561.808	-228.760.373
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	90.000.000	604.704.555
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-144.184.210	-771.490.652
Ödenen Faiz		-51.377.598	-61.974.276
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		236.297.169	27.619.386
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		236.297.169	27.619.386
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	486.639.009	459.019.623
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	722.936.178	486.639.009

[illegible]

Carı 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
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																0
	Bağı 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																0
	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																0
	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																0
	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																0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																0
	Dönem Sonu Bakiyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476				7.116.016.476