

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar

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 2020 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 2020 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 değerleme çalışmaları	
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.859.708.258 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 değerleme 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 değerinin 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 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 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, 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.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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 3 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 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	4	555.210.888	484.387.988
Finansal Yatırımlar	11	171.172.146	0
Ticari Alacaklar		39.692.403	14.712.745
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	0	4.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	39.692.403	14.708.392
Diğer Alacaklar		21.274.563	27.154.829
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	2.386.797	23.277.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	18.887.766	3.877.729
Stoklar	8	1.321.556.972	1.316.748.366
Peşin Ödenmiş Giderler		21.401.003	64.242.669
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	21.401.003	64.242.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	2.507.755	4.959.629
Diğer Dönen Varlıklar	10	90.780.551	5.796.757
ARA TOPLAM		2.223.596.281	1.918.002.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.223.596.281	1.918.002.983
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	584.093
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	584.093
Stoklar	8	343.820.090	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.750.459.000
Maddi Duran Varlıklar	13	1.314.130.995	933.278.491
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.921.688	30.283.814
Şerefiye	14	10.076.570	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.845.118	11.850.022
Peşin Ödenmiş Giderler		66.325	156.803
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	66.325	156.803
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	1.986.218	6.061.332
Diğer Duran Varlıklar	10	111.707.630	140.276.123
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.651.761.939	2.861.520.391
TOPLAM VARLIKLAR		5.875.358.220	4.779.523.374
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	10.316	59.032.794
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	198.345.883	190.509.282
Ticari Borçlar		71.424.497	71.969.955
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	71.424.497	71.969.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.094.094	3.649.281
Diğer Borçlar		281.518.573	352.848.905
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	243.706.693	318.053.888
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	37.811.880	34.795.017
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		122.197.269	380.132.449
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	122.197.269	380.132.449
Türev Araçlar		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		312.724	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.179.670	4.488.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.300.911	1.163.013
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	878.759	3.325.624
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	1.557.726
ARA TOPLAM		678.083.026	1.064.189.029
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		678.083.026	1.064.189.029
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	393.299.257	462.353.251
Ticari Borçlar		961.061.713	634.871.260
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	961.061.713	634.871.260
Diğer Borçlar		813.606	283.232
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	813.606	283.232
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		343.896.037	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	343.896.037	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.737.311	3.499.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.737.311	3.499.646
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.702.807.924	1.265.701.569
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.380.890.950	2.329.890.598
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.494.095.528	2.448.836.177
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)		1.249.680.142	821.961.805
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.249.680.142	821.961.805
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.252.993.266	824.182.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-3.313.124	-2.220.709
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	29.488.673
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.078.281.691	778.658.684
Net Dönem Karı veya Zararı		617.541.014	311.378.318
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		371.742	796.599
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.494.467.270	2.449.632.776
TOPLAM KAYNAKLAR		5.875.358.220	4.779.523.374

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	19	1.186.015.827	530.484.128
Satışların Maliyeti	19	-792.311.217	-303.934.247
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		393.704.610	226.549.881
BRÜT KAR (ZARAR)		393.704.610	226.549.881
Genel Yönetim Giderleri	20	-14.820.880	-17.375.520
Pazarlama Giderleri	20	-24.677.524	-32.201.837
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	574.808.956	345.815.871
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-215.518.509	-120.072.810
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		713.496.653	402.715.585
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		713.496.653	402.715.585
Finansman Gelirleri	22	38.595.190	34.178.046
Finansman Giderleri	22	-130.699.737	-125.105.334
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		621.392.106	311.788.297
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-4.222.489	169.103
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-365.858	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-3.856.631	169.103
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		617.169.617	311.957.400
DÖNEM KARI (ZARARI)		617.169.617	311.957.400
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-371.397	579.082
Ana Ortaklık Payları		617.541.014	311.378.318
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	1,69600000	0,85700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		427.718.337	277.507.561
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13	428.810.752	277.955.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.310.898	-559.299
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		218.483	111.860
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		218.483	111.860
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		427.718.337	277.507.561
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.044.887.954	589.464.961
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-424.857	616.369
Ana Ortaklık Payları		1.045.312.811	588.848.592

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			340.830.572	147.648.679
Dönem Karı (Zararı)			617.169.617	311.957.400
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			617.169.617	311.957.400
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-211.357.388	-86.929.733
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20		32.238.087	17.832.571
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			444.005	550.823
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		444.005	550.823
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-2.369.779	1.656.454
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			52.744.205	37.440.416
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5		47.057.817	49.390.889
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-345.859.561	-193.818.216
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12		-357.180.414	-188.181.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			11.320.853	-5.637.216
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23		4.387.838	17.330
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-66.586.133	-73.850.862
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-24.839.570	5.996.046
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-190.095.889	-87.949.557
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-24.649.474	-813.095.171
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			325.644.995	629.517.787
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-78.733.323	64.783.065
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			-78.733.323	64.783.065
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-73.912.872	126.896.968
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			339.226.096	151.176.805
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-847.398	-319.656
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23		2.451.874	-3.208.470
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-36.946.832	-524.187
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	241.342
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-37.052.577	-12.257.979
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-12.913.202	0
Alınan Faiz	22		13.018.947	11.492.450
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-233.060.840	-297.909.065
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		680.286.326	1.119.288.520
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-847.584.014	-1.368.264.719
Ödenen Faiz	22		-65.763.152	-48.932.866
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			70.822.900	-150.784.573
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			70.822.900	-150.784.573
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		555.210.888	484.387.988

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskleri Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları						

Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Baş Baklıyeler	250.000.000	146.712.969	546.227.514	-1.437.690			23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler											0	
	Diğer Düzeltmeler											0	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar											0	
	Transferler	114.000.000						2.638.981	118.316.982	-234.955.963		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Dönem Kan (Zararı)									311.378.318	311.378.318	579.082 311.957.400	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				277.955.000	-783.019					277.171.981	37.287 277.209.268	
	Sermaye Arttırımı											0	
	Sermaye Azaltımı											0	
	Sermaye Avansı											0	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											0	
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											0	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											0	
	Kar Payları											0	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											0	
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-3.364.272					3.364.272				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 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 İle Artış (Azalış)											0	
	Dönem Sonu Baklıyeler	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	824.182.514	-2.220.709		29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599 2.449.632.776	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Baş Baklıyeler	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	824.182.514	-2.220.709		29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599 2.449.632.776	
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							11.755.311	299.623.007	-311.378.318				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													
Dönem Kan (Zararı)										617.541.014	617.541.014 -371.397 617.169.617		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				428.810.752	-1.092.415					427.718.337	-53.460 427.664.877		
Sermaye Arttırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış 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														
	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 Taahhüdüden 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 Taahhüdüden 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 Taahhüdüden 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 Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakıyeleri		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.252.993.266	-3.313.124			41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270