

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan 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. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 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 2020 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 3.146.324.010 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.

· Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 iletmiş 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 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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		486.639.009	459.019.623
Finansal Yatırımlar	11		171.172.146	0
Ticari Alacaklar			35.362.601	11.527.298
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		1.327.310	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		34.035.291	11.527.298
Diğer Alacaklar			18.635.907	2.308.414
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		18.635.907	2.308.414
Stoklar	8		1.319.330.260	1.314.612.746
Peşin Ödenmiş Giderler			45.237.558	79.892.827
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		6.952.871	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		38.284.687	79.892.827
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.809.667	1.850.222
Diğer Dönen Varlıklar	10		84.902.707	12.535
ARA TOPLAM			2.164.089.855	1.869.223.665
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.164.089.855	1.869.223.665
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		168.368.126	168.368.126
Ticari Alacaklar			0	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0	584.093
Stoklar	8		343.820.090	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		3.146.324.010	2.608.264.000
Maddi Duran Varlıklar	13		68.885.615	91.979.903
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			19.561.823	30.118.367
Şerefiye	14		10.076.570	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.485.253	11.684.575
Peşin Ödenmiş Giderler			66.325	101.911
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		66.325	101.911
Diğer Duran Varlıklar	10		111.707.628	140.276.119
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.858.733.617	3.039.692.519
TOPLAM VARLIKLAR			6.022.823.472	4.908.916.184
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		0	2.078.399
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		176.523.715	190.357.030
Ticari Borçlar			62.859.757	65.348.432
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		62.859.757	65.348.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.463.156	1.896.421
Diğer Borçlar			291.328.568	329.830.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		253.940.721	295.725.657
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		37.387.847	34.104.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			118.344.072	417.516.509
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		118.344.072	417.516.509
Türev Araçlar			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			979.015	2.952.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		315.932	424.898
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		663.083	2.527.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	43.840
ARA TOPLAM			651.498.283	1.010.023.414
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			651.498.283	1.010.023.414
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		332.739.837	444.672.710
Ticari Borçlar			961.061.713	634.871.260
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		961.061.713	634.871.260
Diğer Borçlar			738.006	283.232
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		738.006	283.232

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		343.844.037	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	343.844.037	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		805.983	492.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	805.983	492.214
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.639.189.576	1.245.013.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.290.687.859	2.255.037.010
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.732.135.613	2.653.879.174
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)		159.367.391	159.367.391
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	159.367.391
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	159.367.391	159.367.391
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		38.223.330	26.468.019
Yasal Yedekler		38.223.330	26.468.019
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.823.416.561	1.246.854.797
Net Dönem Karı veya Zararı		1.078.256.439	588.317.075
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.732.135.613	2.653.879.174
TOPLAM KAYNAKLAR		6.022.823.472	4.908.916.184

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	1.131.311.124	407.670.923
Satışların Maliyeti	19	-720.554.025	-196.790.469
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		410.757.099	210.880.454
BRÜT KAR (ZARAR)		410.757.099	210.880.454
Genel Yönetim Giderleri	20	-10.957.125	-14.107.860
Pazarlama Giderleri	20	-18.157.861	-17.240.599
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	966.378.931	590.016.286
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-177.260.119	-98.522.593
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.170.760.925	671.025.688
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.170.760.925	671.025.688
Finansman Gelirleri	22	12.579.749	16.239.510
Finansman Giderleri	22	-105.084.235	-98.948.123
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.078.256.439	588.317.075
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.078.256.439	588.317.075
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.078.256.439	588.317.075
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.078.256.439	588.317.075
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	2,96200000	1,61600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	15.226.077
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	15.226.077
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	15.226.077
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	15.226.077
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.078.256.439	603.543.152
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.078.256.439	603.543.152

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		292.809.061	4.192.446
Dönem Karı (Zararı)		1.078.256.439	588.317.075
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.078.256.439	588.317.075
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-683.053.714	-390.545.966
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	4.324.846	7.212.780
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		22.896	522.683
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	22.896	522.683
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.067.181	516.855
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	49.394.527	33.884.579
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		38.941.510	39.095.420
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-774.670.312	-471.778.283
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-785.991.165	-466.136.000
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	11.320.853	-5.642.283
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-100.841.693	-193.672.047
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-23.274.106	3.392.899
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-220.451.319	-80.193.773
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-22.271.412	-953.741.584
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		323.701.778	628.426.508
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-120.022.580	75.688.269
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-120.022.580	75.688.269
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-38.524.054	132.755.634
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		294.361.032	4.099.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-592.527	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-959.444	93.384
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-36.429.302	1.701.077
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	187.470
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-36.095.848	-9.088.687
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-12.913.203	0
Alınan Faiz	22	12.579.749	10.602.294
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-228.760.373	-123.021.920
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	604.704.555	626.997.843
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-771.490.652	-705.532.890
Ödenen Faiz		-61.974.276	-44.486.873
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		27.619.386	-117.128.397
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		27.619.386	-117.128.397
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	486.639.009	459.019.623

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
											Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.12.2019

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan																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 Çıkarılması																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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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		159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613				3.732.135.613