



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 31.12.2020 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan 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 finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır. Ayrıca yine detayları Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü açıklanan Sermaye Piyasası Kurulundan alınan ek süre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.494.843.787 TL'dir.	Kontrollerin değerlendirilmesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Kilit denetim konuları

Stoklar

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerinden düşük olmasıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının % 36' sını oluşturmakta olup toplam değeri 2.110.529.125 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.481.749.415 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 628.779.710 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler

Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:

Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.

Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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.

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 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 şüpheciğimizi 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, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

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 kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Aygören'dir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Fatih AYGÖREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2021

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	70.613.039	69.748.254
Ticari Alacaklar	6	446.577.426	463.084.642
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		369.555.633	404.898.346
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.021.793	58.186.296
Diğer Alacaklar	7	23.254.326	79.805.528
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	87.318
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.482.606	79.718.210
Türev Araçlar	8	0	79.285
Stoklar	9	1.481.749.415	1.716.529.874
Peşin Ödenmiş Giderler	17	415.726.168	278.588.094
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.336.990	36.310.206
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		384.389.178	242.277.888
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	7.715	4.647
Diğer Dönen Varlıklar	18	82.144.415	128.056.656
ARA TOPLAM		2.520.072.504	2.735.896.980
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	19	17.955.180	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.538.027.684	2.735.896.980
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		541.900	72.541.900
Ticari Alacaklar	6	92.364.415	103.221.772
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		82.830.380	99.502.791
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.534.035	3.718.981
Diğer Alacaklar	7	1.044.000	978.865
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.044.000	978.865
Stoklar	9	628.779.710	604.220.277
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.106.410	13.579.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.494.843.787	1.699.044.059
Maddi Duran Varlıklar	12	16.344.374	18.128.585
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	19.431.062	21.854.347
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	787.014	767.928
Peşin Ödenmiş Giderler	17	351.623	41.382
Diğer Duran Varlıklar	18	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.268.594.295	2.534.378.352
TOPLAM VARLIKLAR		5.806.621.979	5.270.275.332
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.854.157.664	1.527.926.632
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		135.711.101	107.180.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.718.446.563	1.420.745.993
Ticari Borçlar	6	270.181.567	182.714.695
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		32.667.863	22.649.290
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		237.513.704	160.065.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.292.663	2.321.549
Diğer Borçlar	7	10.543.595	11.190.782
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.476.386	11.134.904
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		67.209	55.878
Türev Araçlar	8	0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	156.332.152	176.068.479
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.205.497	2.923.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.205.497	2.923.707
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.323.608	4.285.047
ARA TOPLAM		2.300.036.746	1.907.430.891
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.300.036.746	1.907.430.891
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.232.950.024	2.170.579.460
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		126.398.881	147.739.476
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.106.551.143	2.022.839.984
Ticari Borçlar	6	0	306.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		0	306.142
Diğer Borçlar	7	30.298.104	38.670.907
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.319.291	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.978.813	38.670.907
Türev Araçlar	8	0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	526.078.576	586.348.191
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.784.440	4.271.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.784.440	4.271.955
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.794.111.144	2.800.176.655
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.094.147.890	4.707.607.546
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		712.474.089	562.667.786
Ödenmiş Sermaye	21	873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-81.290.459
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		62.419.923	62.419.923
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.652.479	-4.559.157
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.652.479	-4.559.157
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.652.479	-4.559.157
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.007.453	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-261.330.149	-479.187.149
Net Dönem Karı veya Zararı		148.240.228	216.349.683
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		712.474.089	562.667.786
TOPLAM KAYNAKLAR		5.806.621.979	5.270.275.332

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	1.988.371.425	1.697.294.898
Satışların Maliyeti	22	-1.211.649.151	-1.155.394.661
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		776.722.274	541.900.237
BRÜT KAR (ZARAR)		776.722.274	541.900.237
Genel Yönetim Giderleri	23	-38.195.139	-41.255.198
Pazarlama Giderleri	23	-53.417.667	-80.383.550
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	422.486.789	269.738.059
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-259.934.429	-163.246.211
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	280.635.474	167.015.259
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.128.297.302	693.768.596
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	27	527.173	944.217
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.128.824.475	694.712.813
Finansman Gelirleri	28	15.350	6.160.418
Finansman Giderleri	29	-980.599.597	-484.523.548
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		148.240.228	216.349.683
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		148.240.228	216.349.683
DÖNEM KARI (ZARARI)		148.240.228	216.349.683
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		148.240.228	216.349.683
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-93.322	-3.422.321
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-93.322	-3.422.321
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-93.322	-3.422.321
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		148.146.906	212.927.362
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		148.146.906	212.927.362

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		727.787.313	77.708.116
Dönem Karı (Zararı)		148.240.228	216.349.683
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		396.165.870	3.643.906
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	44543	10.736.658	7.044.525
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		700.953	-146.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		700.953	-146.131
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.575.440	105.868.917
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		1.070.538.912	330.435.574
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-702.858.920	-438.614.762
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-702.938.205	-438.535.477
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	79.285	-79.285
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	10	-527.173	-944.217
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		183.410.101	-140.942.066
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		27.364.573	257.954.949
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	210.221.026	107.353.834
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-137.448.315	-74.118.474
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		87.160.730	41.053.652
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-80.005.942	-405.858.636
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		76.118.029	-67.327.391
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		727.816.199	79.051.523
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-28.886	-1.343.407
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-21.285.265	6.098.963
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		72.000.000	-45.707
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	44543	251.766	367.870
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	44543	-675.507	-617.053
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-92.861.524	6.393.853
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-705.637.263	-22.060.224
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.776.677.870	1.532.422.013
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.464.739.693	-1.507.688.838
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları	8	0	-6.057.898
Ödenen Faiz		-17.575.440	-40.735.501
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		864.785	61.746.855
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		864.785	61.746.855
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		69.748.254	8.001.399
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.613.039	69.748.254

