

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Rapor (31.12.2020)

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Yapı Kredi Koray 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") 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.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Esas	Kontrollerin değerlendirilmesi:
Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 58'ini oluşturmakta olup toplam değeri 56.811.924 TL'dir.	Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

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

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.

Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperi'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:

Grup'un Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.

Grup'un 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.

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 9'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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 esasının kullanılmasının 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 yansıtır 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 Yükümlülükler

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 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Ocak 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	13.580.293	10.674.494
Finansal Yatırımlar	5	13.912.376	15.025.486
Ticari Alacaklar		3.828.709	5.391.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 27	56.424	81.796
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.772.285	5.309.712
Diğer Alacaklar		166.160	441.427
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	166.160	441.427
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler	14	610.103	777.566
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	19	804.233	697.855
Diğer Dönen Varlıklar	12	638.522	783.475
ARA TOPLAM		36.496.979	36.748.394
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		36.496.979	36.748.394
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		507.446	795.832
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	507.446	795.832
Diğer Alacaklar		360.820	401.197
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	360.820	401.197
Stoklar	8	1.425.097	1.206.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	56.811.924	56.308.000
Maddi Duran Varlıklar	10	1.414.466	1.470.013
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	15.265	16.090
Peşin Ödenmiş Giderler	14	0	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	368.243	214.884
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.903.261	60.435.584
TOPLAM VARLIKLAR		97.400.240	97.183.978
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		3.409.953	3.823.489
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 27	577.176	528.467
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.832.777	3.295.022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.094.671	1.069.392
Diğer Borçlar		489.818	272.455
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	273.849	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	215.969	272.455
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	350.695	274.102
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.568.802	2.566.644
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18	2.568.802	2.566.644
ARA TOPLAM		7.913.939	8.006.082
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.913.939	8.006.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		0	
Diğer Borçlar		369.361	369.364
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	369.361	369.364
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.351.142	6.875.410
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.232.528	2.030.806
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	18	3.118.614	4.844.604
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.720.503	7.244.774
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		13.634.442	15.250.856
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		82.359.271	80.791.661
Ödenmiş Sermaye	20	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-886.560	-913.774
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-886.560	-913.774

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-886.560	-913.774
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-54.971.989	-58.850.302
Net Dönem Karı veya Zararı		1.540.396	3.878.313
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.406.527	1.141.461
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		83.765.798	81.933.122
TOPLAM KAYNAKLAR		97.400.240	97.183.978

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	21	49.780.650	47.287.877
Satışların Maliyeti	21	-39.283.261	-36.976.999
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.497.389	10.310.878
BRÜT KAR (ZARAR)		10.497.389	10.310.878
Genel Yönetim Giderleri	22	-10.565.847	-9.921.519
Pazarlama Giderleri	22	-860.291	-1.069.364
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	3.741.250	5.690.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-3.076.063	-2.884.308
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-263.562	2.126.291
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	1.491.779	1.280.143
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.228.217	3.406.434
Finansman Gelirleri	25	2.400.025	1.541.875
Finansman Giderleri	25	-1.014.084	-4.035
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.614.158	4.944.274
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-432.697	-459.505
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	-580.511	-459.042
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	147.814	-463
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.181.461	4.484.769
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.181.461	4.484.769
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		641.065	606.456
Ana Ortaklık Payları		1.540.396	3.878.313
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	26	0,03850000	0,09700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	20	16.347	-261.710
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	10.802	-307.971
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		5.545	46.261
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		5.545	46.261
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		16.347	-261.710
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.197.808	4.223.059
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		630.198	515.784
Ana Ortaklık Payları		1.567.610	3.707.275

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			-1.049.068	-14.750.025
Dönem Karı (Zararı)			2.181.461	4.484.769
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-2.069.223	-4.054.782
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11		129.323	111.988
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			2.024.312	1.831.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			476.168	439.293
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			545.799	213.915
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			1.002.345	1.178.580
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25		-843.327	-1.540.667
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-3.048.924	-3.521.060
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	9, 23		-3.048.924	-3.521.060
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		432.697	459.505
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-730.774	-1.044.869
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-137.160	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	23		-593.614	-1.044.869
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23		-32.530	-351.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			2.515.405	-11.505.340
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		1.113.110	-14.059.400
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.337.916	1.091.824
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			651.318	477.410
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		-218.787	-231.400
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-413.536	1.088.820
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-31.209	113.379
Diğer Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			-31.209	113.379
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	17		76.593	14.027
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.627.643	-11.075.353
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		-263.645	-399.014
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-686.889	-549.481
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-2.726.177	-2.726.177
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			3.202.823	16.288.879
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10, 11		137.830	2.476
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10, 11		-73.621	-161.616
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.138.614	16.448.019
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			808.814	1.217.944
Ödenen Temettüler			-91.283	-352.735
Alınan Faiz			900.097	1.570.679
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.962.569	2.756.798
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.962.569	2.756.798
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		10.610.125	7.853.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		13.572.694	10.610.125

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payıayan												-365.132	-365.132
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıdan													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişliklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward S�cleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişliklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişliklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişliklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.449.175		-886.560			5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798