

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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 ("KKGK") 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 Tablolardan Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK 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 olduğumuza beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturmaları için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduguna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve 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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 867.782.413 [SA(1)] [EY(2)] TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; yapımı devam eden projeler, arsalar, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası,	· Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.

detayları Dipnot 2 ve 10 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerleme yöntemine ve değerleme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerleme çalışmaları yapılmaktadır.

Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;

· Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,

· Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.

· Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, Bağımsız Denetim Standartları'nda belirtildiği üzere tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.

- Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.

- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.

- Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerleme raporları okunmuş ve değerleme çalışmaları 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, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.

· 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.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

Şirket yönetimi; 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.

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 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:

· 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait 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, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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 12 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 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		820.021.801	784.110
Ticari Alacaklar			8.311.723	35.344.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		8.311.723	35.344.446
Diğer Alacaklar			879.568	1.676.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		879.568	1.676.741
Stoklar	11		321.093.621	52.506.619
Peşin Ödenmiş Giderler	8		49.172.069	559.147
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9		2.742.272	1.345.715
Diğer Dönen Varlıklar	9		1.815.060	384.917
ARA TOPLAM			1.204.036.114	92.601.695
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.204.036.114	92.601.695
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			2.750.913	112.423.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		2.750.913	112.423.935
Diğer Alacaklar			231.579	39.929
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		231.579	39.929
Stoklar	11		532.926.026	208.394.562
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		867.782.413	1.018.634.794
Maddi Duran Varlıklar	12		537.191	500.220
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			14.794.751	14.698.460
Şerefiye	2,14		14.631.400	14.631.400
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		163.351	67.060
Peşin Ödenmiş Giderler	8		228.093.152	269.552.670
Diğer Duran Varlıklar	9		77.829.277	64.621.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.724.945.302	1.688.865.654
TOPLAM VARLIKLAR			2.928.981.416	1.781.467.349
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	99.310.876
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		0	70.411.095
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		0	28.899.781
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			105.675.256	85.175.651
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		35.358.932	58.983.479
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		70.316.324	26.192.172
Ticari Borçlar			188.879.050	58.500.840
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,6		126.284.247	21.028
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		62.594.803	58.479.812
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			174.043	137.615
Diğer Borçlar			432.885	421.900
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		432.885	421.900
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			727.821.241	2.140.027
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,17		727.008.300	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17		812.941	2.140.027
Kısa Vadeli Karşılıklar			576.087	510.144
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		576.087	510.144
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17		1.750.156	824.454
ARA TOPLAM			1.025.308.718	247.021.507
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.025.308.718	247.021.507
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			289.165.205	151.006.817
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		258.369.234	66.994.795

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	30.795.971	84.012.022
Ticari Borçlar		126.250.000	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,6	126.250.000	0
Diğer Borçlar		16.247.091	10.147.222
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	16.247.091	10.147.222
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		27.096.800	309.245.000
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,17	0	299.990.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	27.096.800	9.255.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		438.358	386.188
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	438.358	386.188
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		459.197.454	470.785.227
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.484.506.172	717.806.734
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.444.475.244	1.063.660.615
Ödenmiş Sermaye	18	460.000.000	230.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	278.977.708	246.731.349
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-13.176	10.665
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-13.176	10.665
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-13.176	10.665
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.055.996	9.055.996
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		556.263.597	460.111.329
Net Dönem Karı veya Zararı		118.592.111	96.152.268
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.444.475.244	1.063.660.615
TOPLAM KAYNAKLAR		2.928.981.416	1.781.467.349

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	77.714.452	21.930.864
Satışların Maliyeti	19	-53.532.596	-14.378.728
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		24.181.856	7.552.136
BRÜT KAR (ZARAR)		24.181.856	7.552.136
Genel Yönetim Giderleri	20	-14.617.561	-11.011.310
Pazarlama Giderleri	20	-3.009.036	-1.951.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	92.944.085	101.595.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-11.033.049	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		88.466.295	96.185.599
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		88.466.295	96.185.599
Finansman Gelirleri	23	41.858.909	7.091.338
Finansman Giderleri	23	-11.733.093	-7.124.669
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		118.592.111	96.152.268
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		118.592.111	96.152.268
DÖNEM KARI (ZARARI)		118.592.111	96.152.268
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		118.592.111	96.152.268
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,30160000	0,42250000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-23.841	55.504
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-23.841	55.504
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-23.841	55.504
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		118.568.270	96.207.772
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		118.568.270	96.207.772

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		615.710.178	942.936
Dönem Karı (Zararı)		118.592.111	96.152.268
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-105.910.886	-98.965.842
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	112.305	437.795
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		11.033.049	0
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	11.033.049	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		212.525	273.014
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	212.525	273.014
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	-30.690.518	-313.670
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-86.428.330	-99.362.922
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10,21	-86.428.330	-99.362.922
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-149.917	-59
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		603.213.149	3.758.941
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		136.705.745	-24.011.589
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		605.523	5.882
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-218.209.974	-10.157.091
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-7.153.404	-213.893
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		256.628.210	28.784.743
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.110.855	235.366
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		428.526.194	9.115.523
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		615.894.374	945.367
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-184.196	-2.431
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-148.756.480	-103.110.159
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13	186.576	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		110.327	0
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		76.249	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-282.225	-23.466
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-91.383	-8.515
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-190.842	-14.951
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		25.516.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-174.176.831	-103.086.693
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		339.028.878	-38.405.664
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		32.246.359	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		32.246.359	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		230.000.000	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	346.146.083	173.999.985
Kredilerden Nakit Girişleri	26	346.146.083	173.999.985
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	26	-291.724.677	-194.046.762
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-291.724.677	-194.046.762
Ödenen Faiz		-6.242.680	-27.202.375
Alınan Faiz		28.603.793	8.843.488
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		805.982.576	-140.572.887
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		805.982.576	-140.572.887
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	783.660	141.356.547
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	806.766.236	783.660

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		460.000.000	21.599.008	278.977.708	-13.176			9.055.996	556.263.597	118.592.111	1.444.475.244		1.444.475.244	