

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor (Konsolide olmayan)

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki 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 Muhasebe Standartlarına ("TMS"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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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 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 Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler	
Dipnot 2.6 ve 18'de açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 415.559.608 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.6 ve 18 No'lu dipnotlardadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen gelirler, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 18'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır. -Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin gelirler kayıtlarının 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.
Stoklar	
	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 19.253.000 TL tutarında, inşaatı tamamlanan gayrimenkuller yer almaktadır.

Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.6' da, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 14'de yer almaktadır.

Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, inşaatı tamamlanan gayrimenkul stoklarının değerlendirilmesi, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

-Stok değerlemesinin 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

- Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

- Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

- Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına veya satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır.

- Cari dönemde, satış gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4) Dikkat çekilen hususlar

31.12.2020 itibarıyla, Şirket aleyhine açılan davalarla ilgili, ekli finansal tablolarda 30.496.261 TL tutarında karşılık yer almakta olup, karşılık tutarının 30.240.552 TL'lik kısmı, zarar tazmini davalarına ilişkin olarak, ihtiyatlılık ilkesi gereğince ayrılmıştır. Detaylı bilgiler Dipnot 25'te yer almaktadır.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) 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 şüpheciliğimizi 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, 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.)

· Şirketin 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin 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 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtip 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 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") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 01 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin 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 Mehmet Halim Şahin'dir.

İstanbul, 01 Mart 2021

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

An independent member of BKR International

Mehmet Halim Şahin

Sorumlu Denetçi

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	7	3.999.058	6.900.839
Ticari Alacaklar	11	1.176.954	4.512.078
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	0	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.176.954	4.507.078
Diğer Alacaklar	12	574.660	7.558.917
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	574.660	7.558.917
Stoklar	14	19.253.000	50.284.778
Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.810.559	4.243.095
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.810.559	4.243.095
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	49.816	57.085
Diğer Dönen Varlıklar	16	11.750.028	17.507.958
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	16	11.750.028	17.507.958
ARA TOPLAM		42.614.075	91.064.750
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	2.332.420	7.811.211
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		44.946.495	98.875.961
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	11	112.694	498.698
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	112.694	498.698
Diğer Alacaklar	12	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	25.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.331	45.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	415.559.608	401.482.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.175.287	4.292.646
Binalar	19	3.514.392	3.514.392
Taşıtlar	19	660.895	778.254
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	453.170	315.712
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	21.893	40.491
Bilgisayar Yazılımları	20	21.893	40.491
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		420.367.983	406.675.486
TOPLAM VARLIKLAR		465.314.478	505.551.447
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	623.132	282.421
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	623.132	282.421
Banka Kredileri	9	623.132	282.421
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		12.867.783	59.256.535
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		12.867.783	59.256.535
Banka Kredileri	9	12.867.783	59.256.535
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	256.431	155.236
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler	10	256.431	155.236
Ticari Borçlar	11	85.924	9.063.647
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	0	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	85.924	805.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	170.538	155.585
Diğer Borçlar	12	112.417	116.835
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	112.417	116.835
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	23	1.268.463	821.342
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	23	1.268.463	821.342
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.496.261	148.682
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	30.496.261	148.682
ARA TOPLAM	17	45.880.949	70.000.283

Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	878.435	5.132.101
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.759.384	75.132.384
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		660.000	24.074.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	660.000	24.074.580
Banka Kredileri	9	660.000	24.074.580
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	323.424	181.817
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler	10	323.424	181.817
Diğer Borçlar	12	2.379.818	2.143.420
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.379.818	2.143.420
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	132.087	72.080
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	132.087	72.080
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.495.329	26.471.897
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		50.254.713	101.604.281
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	29	415.059.765	403.947.166
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	29	2.562.230	2.593.662
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	2.562.230	2.593.662
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29	2.891.481	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	-329.251	-297.819
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)			0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	148.360.352	161.258.840
Net Dönem Karı veya Zararı	29	11.126.261	-12.916.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		415.059.765	403.947.166
TOPLAM KAYNAKLAR		465.314.478	505.551.447

Kar veya Zarar 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 Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	30	82.081.639	74.807.344
Satışların Maliyeti	30	-69.298.291	-75.981.020
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.783.348	-1.173.676
BRÜT KAR (ZARAR)		12.783.348	-1.173.676
Genel Yönetim Giderleri	31	-40.148.656	-11.498.497
Pazarlama Giderleri	31	-4.381.076	-2.390.642
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	596.872	8.439.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	33	-165.113	-10.755.333
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-31.314.625	-17.378.868
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	46.864.722	25.134.611
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	34	0	-555.209
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.550.097	7.200.534
Finansman Gelirleri	35	2.533.975	2.299.246
Finansman Giderleri	35	-6.957.811	-22.416.038
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		11.126.261	-12.916.258
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		11.126.261	-12.916.258
DÖNEM KARI (ZARARI)		11.126.261	-12.916.258
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		11.126.261	-12.916.258
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

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
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		11.126.261	-12.916.258
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-31.432	139.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	19,29	0	256.054
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21,29	-31.432	-116.558
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-31.432	139.496
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		11.094.829	-12.776.762
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		11.094.829	-12.776.762

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		13.805.170	-15.223.703
Dönem Karı (Zararı)		11.126.261	-12.916.258
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		11.126.261	-12.916.258
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-16.034.124	-32.028.379
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	436.674	333.959
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	0	-7.314.051
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		30.376.154	86.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	-31.432	-62.358
Muhtemel Riskler için Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15		0
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	25,17	30.407.586	148.682
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-46.864.722	-25.134.611
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-46.864.722	-25.134.611
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	17.770	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.713.033	29.720.934
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	3.721.128	-1.214.934
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	5.000	-5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	3.716.128	-1.209.934
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	12	12.728.413	4.984.170
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	0	-25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	12.728.413	5.009.170
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	9.306.500	15.298.420
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-1.567.464	3.849.503
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-8.977.722	7.605.214
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-8.258.392	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-719.330	-653.178
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	14.953	33.471
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	17	7.061.791	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	12	231.979	-778.127
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6,12	0	-657.256
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	12	231.979	-120.871
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	23	447.121	418.853
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.253.666	-475.636
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17		0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	-4.253.666	-475.636
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.805.170	-15.223.703
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		52.491.824	59.337.935
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-364.043	-478.965
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-364.043	-478.965
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-74.133	-865.700
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-74.133	-835.200
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	0	-30.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	52.930.000	60.682.600

Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	19-29	0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-69.219.818	-43.551.087
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	29		0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		242.802	337.052
Kredilerden Nakit Girişleri	9	242.802	337.052
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-69.462.620	-43.888.139
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-69.462.620	-43.888.139
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	29	0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.922.824	563.145
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.922.824	563.145
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		6.900.839	6.332.358
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.978.015	6.895.503

Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeller	29		250.000.000	270.354	-181.261	2.635.427			2.740.568	222.047.472	-60.788.632	416.723.928		416.723.928
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler	29									-60.788.632	60.788.632			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	29					-116.558	256.054				-12.916.258	-12.916.258		-12.916.258
	Sermaye Artırımı	29											139.496		139.496
	Sermaye Azaltımı														0
	Sermaye Avansı														0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	29													0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
Dönem Sonu Bakıyeller	29		250.000.000	270.354	-297.819	2.891.481			2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166		0 403.947.166	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Bağı Bakıyeller	29		250.000.000	270.354	-297.819	2.891.481			2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166		403.947.166
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0
	Diğer Düzeltmeler														0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0
	Transferler									-12.916.258	12.916.258	0			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														0
	Dönem Karı (Zararı)														0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	29					-31.432						-31.432		-31.432
	Sermaye Artırımı														0
	Sermaye Azaltımı														0
	Sermaye Avansı														0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														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 Çıkartılması														0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış								17.770		17.770				17.770
	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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakıyeleri	29	250.000.000	270.354	-329.251	2.891.481			2.740.568	148.360.352	11.126.261	415.059.765		0	415.059.765