

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	REFORM BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurul'una

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan 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 ve Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Konsolide ve bireysel finansal tablolarının hazırlanma esası

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak 08 Mart 2021 tarihli denetim raporu

düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

4) 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 bireyselle finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u> Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 171.003.611 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 70,76 'lık kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi</u> İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir. İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir. İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.9 ve Not 25'e bakınız.	Denetim çalışmalarımız sırasında, ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. -İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir. -İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

5) Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 11'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada 18 ve 20 Nolu parseller'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin, 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılan 30 Aralık 2020 ve 19 Şubat 2021 Tarihli Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında, söz konusu gayrimenkullerin nihai değerinin tespitinde Gelir Yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

Şirket Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 11'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada 18 ve 20 Nolu parseller'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin, 31 Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılan 31 Aralık 2019 Tarihli Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında, söz konusu gayrimenkullerin nihai değerinin tespitinde Maliyet yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

6490 Ada 18 ve 20 parseller 'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde 2019 ve 2020 yıllarında meydana gelen yukarıda açıklanan varsayım değişikliğinin 2020 yılı yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışlarına etkisi 4.820.000 TL'dir.

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

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nca yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden 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.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 sağlayacak 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 ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasını 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri 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 hususları ve -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 aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun 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 08 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 08 Mart 2021

Ceyhun GÖNEN

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	4	142.988	10.150
Finansal Yatırımlar	5	14.399.200	37.496.364
Ticari Alacaklar		4.655.174	446.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-25	4.228.363	413.148
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	426.811	32.988
Diğer Alacaklar		7.978.490	5.052.370
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-25	0	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.978.490	5.045.316
Stoklar	8	2.845.125	0
Peşin Ödenmiş Giderler	9	86.113	63.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	106.336	93.951
ARA TOPLAM		30.213.426	43.162.907
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		30.213.426	43.162.907
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	11	36.420.828	14.500.993
Diğer Alacaklar		2.640	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	171.003.611	131.654.167
Maddi Duran Varlıklar	13	4.010.233	4.290.439
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	11	145
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		211.437.323	150.445.744
TOPLAM VARLIKLAR		241.650.749	193.608.651
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	0	301.877
Ticari Borçlar		196.247	120.390
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-25	38.349	71.109
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	157.898	49.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	14.395	21.796
Diğer Borçlar		191.979	268.362
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	191.979	268.362
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8-25	0	68.500
Kısa Vadeli Karşılıklar		178.088	163.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	49.362	36.974
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	128.726	126.155
ARA TOPLAM		580.709	944.054
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		580.709	944.054
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	0	0
Diğer Borçlar	9	171.800	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	81.800	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		90.000	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		189.275	36.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	189.275	36.184
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		361.075	36.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		941.784	980.238
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		240.708.965	192.628.413
Ödenmiş Sermaye	18	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		219.340	330.713
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		219.340	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-49.543	61.830
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.497.919	1.519.822
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		109.313.988	76.788.972
Net Dönem Karı veya Zararı		48.191.925	33.503.113
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		240.708.965	192.628.413
TOPLAM KAYNAKLAR		241.650.749	193.608.651

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	7.620.488	8.751.165
Satışların Maliyeti	19	-230.748	-243.347
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.389.740	8.507.818
BRÜT KAR (ZARAR)		7.389.740	8.507.818
Genel Yönetim Giderleri	20	-3.042.384	-2.828.028
Pazarlama Giderleri	20	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	45.321.930	30.183.147
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.470.410	-1.788.460
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		48.198.876	34.074.477
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		48.198.876	34.074.477
Finansman Giderleri	23	-6.951	-571.364
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		48.191.925	33.503.113
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		48.191.925	33.503.113
DÖNEM KARI (ZARARI)		48.191.925	33.503.113
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		48.191.925	33.503.113
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,66900000	0,46500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-111.373	40.518
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-111.373	40.518
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-111.373	40.518
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		48.080.552	33.543.631
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		48.080.552	33.543.631

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			-1.000.092	17.633.592
Dönem Karı (Zararı)			48.191.925	33.503.113
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			48.191.925	33.503.113
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-41.075.046	-18.595.748
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13		294.576	298.174
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-236.714	-908.333
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			35.000	531.914
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		-271.714	-1.440.247
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			56.677	-18.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		54.106	1.012
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		2.571	-19.800
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.840.141	-4.975.364
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-2.151.507	-5.531.210
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		6.951	563.605
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri			314.013	7.765
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri			-9.598	-15.524
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-39.349.444	-12.991.437
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-39.349.444	-12.991.437
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-10.249.142	-2.232.468
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-4.558.051	-267.647
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.120.181	252.928
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-437.870	-520.575
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-2.928.760	-4.283.042
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			7.054	78.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.935.814	-4.361.776
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-2.845.125	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9		-22.177	4.178.952
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		85.455	84.953
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-27.332	75.660
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			112.787	9.293
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		-7.401	4.985
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			95.417	-1.957.877
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			81.800	-2.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		13.617	42.123
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9		-68.500	7.208
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-3.132.263	12.674.897
Ödenen Faiz	23		-6.951	-573.530
Alınan Faiz	21		2.151.507	5.546.734
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		-12.385	-14.509
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			1.434.807	-10.891.688
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-21.919.835	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5		23.368.878	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları			0	-2.316.963
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-14.236	-6.162

Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-14.236	-6.162
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-8.568.563
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-301.877	-6.740.550
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.877	-6.740.550
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-301.877	-6.740.550
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		132.838	1.354
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		132.838	1.354
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.150	8.796
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	142.988	10.150

Öncül Dönem
01.01.2019 - 31.12.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	21.312					1.302.448	68.345.198	8.661.148	159.084.782		159.084.782		
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										217.374	8.443.774	-8.661.148	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					40.518							33.503.113	33.543.631		33.543.631		
Dönem Kan (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
Sermaye Artırımı																	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
Kar Payları																	
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması																	
Bağlı 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
Dönem Sonu Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	61.830					1.519.822	76.788.972	33.503.113	192.628.413		192.628.413		

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Başı Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	61.830					1.519.822	76.788.972	33.503.113	192.628.413		192.628.413		
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										978.097	32.525.016	-33.503.113	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-111.373							48.191.925	48.080.552		48.080.552		
Dönem Kan (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																	
Sermaye Artırımı																	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	

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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	-49.543			2.497.919	109.313.988	48.191.925	240.708.965		240.708.965