

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
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. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen konsolide dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki 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 finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 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.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u> Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 225.210.938 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık %85,27'lik 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 12'ye bakınız.)	Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Denetim çalışmalarımız dahilinde, Grup'un 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 Grup tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12'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 tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi</u> İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleştirebileceği 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 gerçekleştirilebilir.	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.

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.

-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.

4) Dikkat Çekilen Hususlar

Grup Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 12'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada üzerinde 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.

Grup Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 12'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada üzerinde 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.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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.

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 meslekî şüphecilüğimizi 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 Şirket'in 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 yansıtıp 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 iletmiş 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, Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Grup 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 8 Mart 2021 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 08.03.2021

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

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	5	143.248	1.825.725
Finansal Yatırımlar	6	14.399.200	37.496.364
Ticari Alacaklar		4.655.734	446.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25	4.228.925	413.148
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	426.809	32.988
Diğer Alacaklar		12.653.457	5.256.744
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-25	4.674.967	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	7.978.490	5.249.690
Stoklar	9	2.845.125	0
Peşin Ödenmiş Giderler	10	86.129	63.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	106.336	95.304
ARA TOPLAM		34.889.229	45.184.209
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		34.889.229	45.184.209
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		2.640	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	225.210.938	157.927.305
Maddi Duran Varlıklar	13	4.010.233	4.290.439
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	11	145
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		229.223.822	162.217.889
TOPLAM VARLIKLAR		264.113.051	207.402.098
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	0	301.877
Ticari Borçlar		286.869	130.694
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25	85.200	81.412
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	201.669	49.282
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	14.725	21.796
Diğer Borçlar		401.293	464.072
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	401.293	464.072
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	0	128.040
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	0	31.134
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		880.975	1.240.742
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		880.975	1.240.742
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	189.275	36.184
Diğer Borçlar		171.800	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	81.800	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	90.000	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		361.075	36.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.242.050	1.276.926
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		262.871.001	206.125.172
Ödenmiş Sermaye	18	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.2	8.485.793	8.485.793
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	18.3	676.686	0
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)	18.5	268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-49.543	61.830
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		11.796.075	7.377.033
Yabancı Para Çevrim Farkları		11.796.075	7.377.033
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.4	2.497.919	1.519.822
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		115.433.714	82.476.132
Net Dönem Karı veya Zararı		51.761.474	33.935.679
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		262.871.001	206.125.172
TOPLAM KAYNAKLAR		264.113.051	207.402.098

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	19	10.135.333	9.924.109
Satışların Maliyeti	19	-443.158	-626.971
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.692.175	9.297.138
BRÜT KAR (ZARAR)		9.692.175	9.297.138
Genel Yönetim Giderleri	20	-3.276.146	-2.858.985
Pazarlama Giderleri	20	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	46.826.909	29.857.560
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.474.477	-1.788.460
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		51.768.461	34.507.253
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		51.768.461	34.507.253
Finansman Giderleri	22	-6.987	-571.574
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		51.761.474	33.935.679
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		51.761.474	33.935.679
DÖNEM KARI (ZARARI)		51.761.474	33.935.679
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		51.761.474	33.935.679
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	24	0,71900000	0,47100000
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)		-111.373	40.518
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		4.419.042	1.329.407
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.419.042	1.329.407
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.307.669	1.369.925
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		56.069.143	35.305.604
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		56.069.143	35.305.604

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		-2.931.065	18.639.565
Dönem Karı (Zararı)		51.761.474	33.935.679
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		51.761.474	33.935.679
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-42.357.251	-18.264.611
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	294.576	298.174
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-236.714	-908.333
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	35.000	531.914
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	-271.714	-1.440.247
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		56.677	-18.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	54.106	1.012
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	2.571	-19.800
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-2.088.062	-5.045.195
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-2.398.347	-5.609.010
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	6.987	571.574
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	314.020	7.765
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	-10.722	-15.524
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-40.383.728	-12.590.469
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	-40.383.728	-12.590.469
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-14.520.914	-2.051.121
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.558.618	-260.791
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-4.123.044	257.772
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7-25	-435.574	-518.563
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.204.651	-4.391.746
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-4.473.211	78.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-25	-2.731.440	-4.470.480
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-2.845.125	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-22.193	4.178.952
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		166.897	94.089
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	9.772	84.795
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7-25	157.125	9.294
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	-7.071	4.688
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	0	66.748
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		109.021	-1.774.195
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	0	-2.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-25	109.021	225.805
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	-159.174	31.134
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-5.116.691	13.619.947
Ödenen Faiz	22	-6.987	-573.530
Alınan Faiz	20	2.203.645	5.609.010
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	-11.032	-15.862
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		23.354.642	-10.891.689
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	12	-14.236	-6.162
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-8.568.564
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-22.221.712	-6.740.550
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		-21.919.835	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.877	-6.740.550
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	-301.877	-6.740.550
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.798.135	1.007.326
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		115.658	55.302
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.682.477	1.062.628
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.825.725	763.097
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.248	1.825.725

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Kar Zararı
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç 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		72.000.000	8.485.793	676.686	268.883	-49.543	11.796.075			2.497.919	115.433.714	51.761.474	262.871.001	262.871.001	