

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 31.12.2020 Dönemi Solo Mali Tablolar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

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") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların 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 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.

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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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 Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 46'sını oluşturmakta olup toplam değeri 485.015.228 TL'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan

Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerleme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

değerleme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporunu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 9'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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.

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Bireysel 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.

· 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel 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.

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 11 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde 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 Fatih AYGÖREN'dir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Fatih AYGÖREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 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	3	3.229.956	2.329.416
Ticari Alacaklar	6	72.655.421	36.944.424
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	6.259.679	2.257.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	66.395.742	34.686.904
Diğer Alacaklar	7	937.451	70.240
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,28	0	62.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7,28	937.451	8.240
Peşin Ödenmiş Giderler	8	105.735.957	35.984.634
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		93.127.665	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		12.608.292	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	10.586.024	3.472.162
ARA TOPLAM		193.144.809	78.800.876
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		193.144.809	78.800.876
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	193.891.642	52.274.556
Ticari Alacaklar	6	6.849.431	19.299.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	6.849.431	19.299.508
Stoklar	10	106.680.824	66.601.565
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	485.015.228	405.858.840
Maddi Duran Varlıklar	11	59.588.004	0
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	803.124	1.082.597
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	33.095	36.528
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	33.095	36.528
Peşin Ödenmiş Giderler		54.058	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		852.915.406	545.153.594
TOPLAM VARLIKLAR		1.046.060.215	623.954.470
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		8.216.370	18.059.340
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		8.144.607	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	8.144.607	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		71.763	18.059.340
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	71.763	128.283
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			17.931.057
Ticari Borçlar	6	101.816.425	53.717.883
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	70.902.497	12.480.973
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6,28	30.913.928	41.236.910
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	87.565	107.580
Diğer Borçlar	7	209.883.770	1.919.676
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	209.105.770	1.861.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7028	778.000	58.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	137.138.748	20.158.463
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		566.445	1.000.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		136.572.303	19.158.463
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	234.972	391.781
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	143.362	300.171
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	715.486	1.546.998
ARA TOPLAM		458.093.336	95.901.721

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		458.093.336	95.901.721
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	46.804.304	26.942.734
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		46.099.203	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		46.099.203	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		705.101	26.942.734
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	705.101	951.204
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar			25.991.530
Ticari Borçlar	6	54.822.800	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		54.822.800	0
Diğer Borçlar	7	1.636.494	1.114.738
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.636.494	1.114.738
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	61.139.270	96.570.571
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	308.995	246.337
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	308.995	246.337
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		164.711.863	124.874.380
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		622.805.199	220.776.101
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		423.255.016	403.178.369
Ödenmiş Sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	14.295	-5.994
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	341.226.790	298.773.728
Net Dönem Karı veya Zararı	27	22.575.409	44.972.113
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		423.255.016	403.178.369
TOPLAM KAYNAKLAR		1.046.060.215	623.954.470

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	20	43.746.624	29.101.876
Satışların Maliyeti	20	-8.923.381	-4.479.399
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		34.823.243	24.622.477
BRÜT KAR (ZARAR)		34.823.243	24.622.477
Genel Yönetim Giderleri	21	-5.553.870	-4.719.346
Pazarlama Giderleri	21	-95.109	-4.954.652
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	7.102.586	4.351.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-46.677.313	-11.319.368
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-10.400.463	7.980.825
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	43.224.669	45.478.299
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		32.824.206	53.459.124
Finansman Gelirleri		10.197.952	0
Finansman Giderleri	25	-20.446.749	-8.487.011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		22.575.409	44.972.113
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		22.575.409	44.972.113
DÖNEM KARI (ZARARI)		22.575.409	44.972.113
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		22.575.409	44.972.113
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	0,43410000	0,86480000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		20.289	18.429
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		20.289	18.429
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.289	18.429
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		22.595.698	44.990.542
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		22.595.698	44.990.542

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			86.723.461	9.240.280
Dönem Karı (Zararı)			22.575.409	44.972.113
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			22.575.409	44.972.113
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-39.266.749	-36.445.629
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21		3.432	3.431
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			2.954.222	3.520.203
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			1.000.266	5.509.036
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	25		-370.184	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25		1.370.450	5.509.036
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-43.224.669	-45.478.299
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-43.224.669	-45.478.299
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			103.414.801	713.796
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4		-144.136.137	-2.963.863
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6		-26.470.203	753.662
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7		-7.981.073	2.264.804
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10		-40.079.259	-27.391.402
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-69.805.381	-6.779.782
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6		102.703.547	47.187.832
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7		207.634.323	-35.008.195
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		81.548.984	22.650.740
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			86.723.461	9.240.280
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-93.000.672	-10.059.479
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			2.519.051	2.963.863
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12		-59.588.004	-9.665
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		-35.931.719	-13.013.677
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			7.177.751	400.837
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		63.516.575	23.323.045
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-54.497.881	-14.225.070
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-470.493	-420.086
Ödenen Temettüler			0	-2.768.016
Ödenen Faiz			-1.370.450	-5.509.036
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			900.540	-418.362
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			900.540	-418.362
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		2.329.416	2.747.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		3.229.956	2.329.416

	Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
		Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontoları	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 / Kayıpları				Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmada Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Het Dönem Karı Zararı							
Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler	19	52.000.000	2.092.708		-24.423			5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228	0	360.970.228
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltilmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler							146.569	28.255.907	-28.402.476				0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					18.429				44.972.113	44.990.542		0	44.990.542
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları								-2.768.016		-2.768.016		0	-2.768.016
	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)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı İle 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 (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 İle Artış (Azalış)								-14.385		-14.385		0	-14.385
	Dönem Sonu Bakıyeler	19	52.000.000	2.092.708		-5.994			5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369	0	403.178.369
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakıyeler	19	52.000.000	2.092.708		-5.994			5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369	0	403.178.369	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									44.972.113	-44.972.113				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					20.389					22.595.698		0	22.595.698	
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi									-2.519.051		-2.519.051	0	-2.519.051	
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

01.01.2020 - 31.12.2020	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)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması												
	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 (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												
	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												
	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												
	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												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakiyeler	19	52.000.000	2.092.708	14.295	5.345.814	341.226.790	22.575.409	423.255.016	0	423.255.016			