

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 31.12.2021 KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR HK.

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide 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 konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %61'ini oluşturmakta olup toplam değeri 74.875.827 TL'dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri;	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi: Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat

Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Müdürü'nün 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:

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

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar Yaklaşımı 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.

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide 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.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide 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:

· 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 Grup'un 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 yansıtır 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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 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 17 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	17.545.438	13.580.293
Finansal Yatırımlar	5	15.975.726	13.912.376
Ticari Alacaklar		4.288.475	3.828.709
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,30	2.526	56.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	4.285.949	3.772.285
Diğer Alacaklar		730.175	166.160
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	730.175	166.160
Stoklar	9	619	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler	16	1.082.229	610.103
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	579.328	804.233
Diğer Dönen Varlıklar	14	873.615	638.522
ARA TOPLAM		41.075.605	36.496.979
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		41.075.605	36.496.979
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		297.163	507.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	297.163	507.446
Diğer Alacaklar		274.085	360.820
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	274.085	360.820
Stoklar	9	1.504.793	1.425.097
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	74.875.827	56.811.924
Maddi Duran Varlıklar	12	1.953.541	1.414.466
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.345.983	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	164.782	15.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	499.242	368.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		81.915.416	60.903.261
TOPLAM VARLIKLAR		122.991.021	97.400.240
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		225.207	
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		225.207	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	225.207	
Ticari Borçlar		4.860.592	3.409.953
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,30	594	577.176
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.859.998	2.832.777
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.237.616	1.094.671
Diğer Borçlar		332.163	489.818
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,30		273.849
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	332.163	215.969
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	327.576	350.695
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.495.535	2.568.802
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	20	2.495.535	2.568.802
ARA TOPLAM		9.478.689	7.913.939
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.478.689	7.913.939
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.265.112	
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.265.112	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	2.265.112	
Diğer Borçlar		284.868	369.361
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	284.868	369.361
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.198.329	5.351.142
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	2.081.329	2.232.528
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	20	1.117.000	3.118.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.748.309	5.720.503
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.226.998	13.634.442
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		106.101.271	82.359.271
Ödenmiş Sermaye	22	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22	91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.245.909	-886.560
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.245.909	-886.560
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.245.909	-886.560
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	22	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-53.431.593	-54.971.989
Net Dönem Karı veya Zararı		24.101.349	1.540.396
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22	1.662.752	1.406.527
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		107.764.023	83.765.798
TOPLAM KAYNAKLAR		122.991.021	97.400.240

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	61.043.046	49.780.650
Satışların Maliyeti	23	-48.493.300	-39.283.261
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.549.746	10.497.389
BRÜT KAR (ZARAR)		12.549.746	10.497.389
Genel Yönetim Giderleri	24	-11.312.713	-10.565.847
Pazarlama Giderleri	24	-729.769	-860.291
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	19.782.739	3.741.250
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	-3.549.737	-3.076.063
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		16.740.266	-263.562
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	2.319.821	1.491.779
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		19.060.087	1.228.217
Finansman Gelirleri	27	8.606.847	2.400.025
Finansman Giderleri	27	-1.722.743	-1.014.084
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		25.944.191	2.614.158
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-782.114	-432.697
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	-813.583	-580.511
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	31.469	147.814
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		25.162.077	2.181.461
DÖNEM KARI (ZARARI)		25.162.077	2.181.461
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.060.728	641.065
Ana Ortaklık Payları		24.101.349	1.540.396
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kar(Zarar)	28	0,60250000	0,03850000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-554.427	16.347
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-653.957	10.802
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		99.530	5.545
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		99.530	5.545
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-554.427	16.347
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		24.607.650	2.197.808
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		865.650	630.198
Ana Ortaklık Payları		23.742.000	1.567.610

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.397.942	-1.049.068
Dönem Karı (Zararı)		25.162.077	2.181.461
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-18.128.993	-2.069.223
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12,13	392.289	129.323
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		987.881	2.024.312
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		151.563	476.168
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			545.799
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		836.318	1.002.345
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	27	-952.819	-843.327
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-13.378.903	-3.048.924
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10,25	-13.378.903	-3.048.924
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	782.114	432.697
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-5.845.354	-730.774
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-4.321.740	-137.160
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	25	-1.523.614	-593.614
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	25	-114.201	-32.530
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		821.454	2.515.405
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-2.063.350	1.113.110
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-135.282	1.337.916
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.184.499	651.318
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	2.876.268	-218.787
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.450.639	-413.536
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-99.203	-31.209
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-23.119	76.593
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		7.854.538	2.627.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-956.719	-263.645
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-588.678	-686.889
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-2.911.199	-2.726.177
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		288.936	3.202.823
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13	5.509.027	137.830
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-2.058.705	-73.621
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.138.614	3.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.300.000	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		284.805	808.814
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-237.500	
Ödenen Temettüler		-609.425	-91.283
Alınan Faiz		1.131.730	900.097
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.971.683	2.962.569
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.971.683	2.962.569
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	13.572.694	10.610.125
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	17.544.377	13.572.694

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	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	Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları										
Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.12.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler		40.000.000	91.449.175	-913.774				5.228.249	-58.850.302	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonrakı Tutar													
	Transferler									3.878.313	-3.878.313			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				27.214						1.540.396	1.567.610	630.198	2.197.808
	Dönem Karı (Zararı)										1.540.396	1.540.396	641.065	2.181.461
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				27.214							27.214	-10.867	16.347
	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												-365.132	-365.132
	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 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)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.449.175	-886.560				5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler		40.000.000	91.449.175	-886.560				5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonrakı Tutar														
Transferler									1.540.396	-1.540.396				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-359.349						24.101.349	23.742.000	865.650	24.607.650	
Dönem Karı (Zararı)										24.101.349	24.101.349	1.060.728	25.162.077	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-359.349							-359.349	-195.078	-554.427	
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları													
	Kar Payları												-609.425	-609.425
	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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.449.175	-1.246.909			5.228.249	-53.431.593	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023	