

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Rapor

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan 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 Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide olmayan 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. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 28 Ocak 2019 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye, 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 konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide olmayan 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	Uygulanan prosedürler:

Esas

Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam konsolide olmayan varlıklarının % 79'unu oluşturmakta olup toplam değeri 68.190.090 TL'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide olmayan 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, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Kontrollerin değerlendirilmesi:

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat 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:

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme 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 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 olmayan 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.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide olmayan 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 olmayan 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.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan 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 olmayan 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Konsolide olmayan 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.

· 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 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 olmayan finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtip yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri 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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide olmayan 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 2018 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 28 Ocak 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Ocak 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.990.461	8.162.289
Finansal Yatırımlar	5	966.086	3.009.121
Ticari Alacaklar		1.339.038	572.208
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.339.038	572.208
Diğer Alacaklar		558.244	384.426
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		558.244	384.426
Stoklar	8	2.956.583	7.699.671
Peşin Ödenmiş Giderler	17	444.220	1.272.880
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.666.406	2.198.272
ARA TOPLAM		14.921.038	23.298.867
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		14.921.038	23.298.867
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		819.139	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	819.139	0
Diğer Alacaklar		35.024	38.515
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		35.024	38.515
Stoklar	8	974.850	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	68.190.090	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	11	1.349.117	1.397.559
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	8.299	5.842
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		71.605.118	59.335.900
TOPLAM VARLIKLAR		86.526.156	82.634.767
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		687.190	504.888
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 19	479.621	359.165
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	207.569	145.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	123.775	168.913
Diğer Borçlar		179.000	70.054
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	179.000	70.054
Ertelenmiş Gelirler	15	24.446	1.093.944
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.623.154	5.219.640
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.623.154	5.219.640
ARA TOPLAM		3.637.565	7.057.439
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.637.565	7.057.439
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.233.858	8.048.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	898.167	669.009
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.335.691	7.379.894
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.233.858	8.048.903
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.871.423	15.106.342
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		75.654.733	67.528.425
Ödenmiş Sermaye	20	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-255.374	-178.820
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-255.374	-178.820
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	20	-255.374	-178.820
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-78.405.527	-79.720.402

Net Dönem Karı veya Zararı		8.202.862	1.314.875
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		75.654.733	67.528.425
TOPLAM KAYNAKLAR		86.526.156	82.634.767

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21	8.661.455	15.332.943
Satışların Maliyeti	21, 22	-4.797.356	-11.207.232
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.864.099	4.125.711
BRÜT KAR (ZARAR)		3.864.099	4.125.711
Genel Yönetim Giderleri	22	-3.686.877	-3.160.898
Pazarlama Giderleri	22	-1.386.132	-2.074.224
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	10.964.439	3.621.657
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-3.598.672	-2.191.798
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.156.857	320.448
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	559.093	328.021
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.715.950	648.469
Finansman Gelirleri	25	1.503.894	2.025.179
Finansman Giderleri	25	-16.982	-1.358.773
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.202.862	1.314.875
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		8.202.862	1.314.875
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.202.862	1.314.875
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.202.862	1.314.875
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	0,20510000	0,03290000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-76.554	-25.080
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-76.554	-25.080
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-76.554	-25.080
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.126.308	1.289.795
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.126.308	1.289.795

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-2.649.322	25.395.695
Dönem Karı (Zararı)			8.202.862	1.314.875
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-10.022.434	-3.320.445
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		72.385	75.748
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			1.323.502	56.384
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14		193.380	138.180
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			1.130.122	-81.796
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25		-1.503.894	-841.401
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-10.524.705	-2.611.176
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10, 23		-10.524.705	-2.611.176
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23		610.278	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			3.981.837	27.401.265
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			2.043.035	14.976.184
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-2.196.247	475.680
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			612.054	356.447
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			4.346.383	11.171.551
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			182.302	-516.485
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			63.808	-75.486
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			-1.069.498	1.013.374
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.162.265	25.395.695
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14		-40.776	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	12		-4.770.811	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-26.400	49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-26.400	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.454.041	-17.381.447
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	669.886
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-18.699.742
Ödenen Faiz			0	-367.633
Alınan Faiz			1.454.041	1.016.042
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.221.681	8.063.812
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.221.681	8.063.812
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.117.762	53.950
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		6.896.081	8.117.762

		Dignot Referansı	Özkaynaklar													
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmıyacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kullanılmış Tedeklar	Birlikmiş Karlar						
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı					
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											
Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-153.740				5.228.249	-70.644.489	-9.075.913	66.238.630		66.238.630	
	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									-9.075.913		9.075.913				
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-25.080						1.314.875	1.289.795		1.289.795	
	Dönem Karı (Zararı)					0						1.314.875	1.314.875		1.314.875	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-25.080								0	-25.080	-25.080
	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 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 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 (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		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-178.820				5.228.249	-79.720.402	1.314.875	67.528.425		67.528.425		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Dönem Başı Baklıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-178.820				5.228.249	-79.720.402	1.314.875	67.528.425		67.528.425		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
Diğer Düzeltmeler																
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																
Transferler										1.314.875	-1.314.875	0			0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-76.554						8.202.862	8.126.308			8.126.308	
Dönem Karı (Zararı)					0						8.202.862	8.202.862			8.202.862	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-76.554						0	-76.554			-76.554	
Sermaye Artırımı																
Sermaye Azaltımı																
Sermaye Avansı																
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-255.374			5.228.249	-78.405.527	8.202.862	75.654.733	75.654.733	