

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 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.

Yönetim Kurulu'na

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 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 Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ile **Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** arasında 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol imzalanmıştır. Bu sözleşme ve protokol kapsamında Şirket söz konusu gayrimenkul için 4.180.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiş ve bu avansa ilişkin mali ve hukuki haklarını korumak amacıyla 16 Kasım 2018 tarihli ek protokolün 3.2. maddesi uyarınca Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün tapu devrini 16.11.2018 tarihinde yukarıda açıklanan protokolde yer alan şarta tabi hususların tamamlanmasına bağlı gerçekleştirmiştir. Söz konusu tapu devrinin yukarıda belirtilen sözleşmeler uyarınca şartlı bir devir olması ve bu nedenle Satıcı tarafından devri yapılan gayrimenkule ilişkin satış faturasının devir tarihi itibarıyla düzenlenmemiş olması dolayısıyla, söz konusu gayrimenkul Şirket finansal tablolarına alınmamış ve Şirket'in Koşullu Varlık ve Yükümlülüklerinde Alınan Teminat olarak yer almıştır (Bkz. Dipnot 14)

Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin yukarıda açıklanan protokoller kapsamında gayrimenkulde yer alan inşaat eksikliklerini ve gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) kapsamında Şirket portföyüne alınması hususundaki eksiklikleri gidermesi sonrasında Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Şirket arasında imzalanan 25 Ocak 2019 tarihinde protokol ile söz konusu gayrimenkulün şarta konu hususların tamamlandığına ilişkin mutabakata varmışlardır. Gayrimenkule ilişkin satış faturası Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. 31.01.2019 tarihinde düzenlenmiştir.

Söz konusu gayrimenkule ilişkin Kuzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.01.2019 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu'nun 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş kısmında "Taşınmaz için yasal olarak gerekli tüm belgeler alınmış olduğu, bu belgeler kullanım alanı (7185 m2) ve fonksiyonu (okul) açısından mahallindeki durum ile uyum olduğu açıklanmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre; taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması ile taşınmazın fiili kullanım şeklinin, tapudaki niteliği ve portföye dahil edilme niteliği ile uyumlu olması dikkate alınarak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Görüşümüz bu konuya ilişkin bir şart içermemektedir.

4) Konsolide ve bireysel finansal tablolarının hazırlanması esası

TMS 27 konsolide ve bireysel tablolar standardı 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 12 Şubat 2019 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişkitedeki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

5) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireyselle finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 110.094.167 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 65'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Grup'un değerleme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. -Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. -Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.

İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
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 gerçekleştirilmeyebilir.	-İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.

İlişkili 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 24'e bakınız.

-İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin

vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

8) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle yürürlükte bulunan muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 28 Şubat 2018 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

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 12 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 12.02.2019

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

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	8.796	3.105.020
Finansal Yatırımlar	5	33.739.154	34.808.528
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		33.739.154	34.808.528
Ticari Alacaklar		725.024	436.559
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-24	675.929	192.930
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	49.095	243.629
Diğer Alacaklar		769.328	8.984.762
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-24	68.836	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	700.492	8.984.762
Peşin Ödenmiş Giderler	8	4.242.888	117.008
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	79.442	90.200
ARA TOPLAM		39.564.632	47.542.077
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		39.564.632	47.542.077
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14.500.993	14.500.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	110.094.167	106.435.001
Maddi Duran Varlıklar	12	4.580.918	5.176.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.678	6.012
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	10.425
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		129.177.756	126.128.939
TOPLAM VARLIKLAR		168.742.388	173.671.016
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	6.741.048	1.555.217
Ticari Borçlar		50.961	3.047
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-24	9.279	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	41.682	3.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	16.811	23.741
Diğer Borçlar		2.225.540	19.652.885
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-24	2.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	225.540	19.652.885
Ertelenmiş Gelirler	8	61.292	54.000
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8-24	61.292	54.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	177.797	29.441
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	31.842	15.741
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	145.955	13.700
ARA TOPLAM		9.273.449	21.318.331
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.273.449	21.318.331
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	303.335	2.149.159
Uzun Vadeli Karşılıklar		80.822	61.299
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	80.822	61.299
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		384.157	2.210.458
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.657.606	23.528.789
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		159.084.782	150.142.227
Ödenmiş Sermaye	17.1	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17.2	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		290.195	8.788
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		290.195	8.788
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17.4	268.883	0

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		21.312	8.788
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17.3	1.302.448	781.746
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17.5	68.345.198	45.936.467
Net Dönem Karı veya Zararı		8.661.148	22.929.433
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		159.084.782	150.142.227
TOPLAM KAYNAKLAR		168.742.388	173.671.016

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	18	7.056.037	22.116.528
Satışların Maliyeti	18	-316.333	-12.196.339
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.739.704	9.920.189
BRÜT KAR (ZARAR)		6.739.704	9.920.189
Genel Yönetim Giderleri	19	-2.293.797	-2.294.165
Pazarlama Giderleri	19	-42.185	-451.421
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	11.136.727	20.016.890
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-5.089.018	-3.595.992
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		10.451.431	23.595.501
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		10.451.431	23.595.501
Finansman Giderleri	21	-1.790.283	-666.068
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.661.148	22.929.433
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		8.661.148	22.929.433
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.661.148	22.929.433
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.661.148	22.929.433
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	23	0,12000000	0,31800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		281.407	9.683
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		12.524	9.683
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Diğer Paylar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		281.407	9.683
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.942.555	22.939.116
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		8.942.555	22.939.116

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		-4.807.804	34.156.161
Dönem Karı (Zararı)		8.661.148	22.929.433
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		8.661.148	22.929.433
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-3.497.688	-9.782.226
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	303.713	196.699
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.607.223	1.154.377
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	50.874	0
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.556.349	1.154.377
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		180.403	4.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14-16	48.148	4.610
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14	132.255	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-3.628.399	-27.144
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20	-5.418.682	-78.134
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	1.790.283	50.990
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.839.197	-11.110.768
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	-2.839.197	-11.110.768
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-121.431	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-121.431	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-13.618.429	20.786.107
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-339.339	3.316.057
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-482.999	3.317.687
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		143.660	-1.630
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	8.215.434	-1.876.063
İlişkili Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-68.836	8.023.862
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		8.284.270	-9.899.925
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-4.115.455	-62.981
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	47.914	40.478
İlişkili Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		9.279	78.134
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		38.635	-37.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	-6.930	-7.765
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-17.427.345	19.372.381
İlişkili Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	2.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-19.427.345	19.372.381
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	7.292	4.000
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-8.454.969	33.933.314
Ödenen Faiz	21	-1.782.275	-647.857
Alınan Faiz	20	5.418.682	936.147
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7	10.758	-65.443
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.620.419	-31.407.256
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		0	-2.539.794
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-1.486.975	-27.980.625
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.390	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12-13	157.390	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-54.198	-886.837
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	-54.198	-886.837
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-236.636	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.331.999	255.710
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.331.999	255.710
Kredilerden Nakit Girişleri	9	3.331.999	255.710

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.096.224	3.004.615
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.096.224	3.004.615
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.105.020	100.405
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.796	3.105.020

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.12.2017

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		72.000.000	8.465.793		-895			564.255	42.037.854	4.116.104	127.203.111		127.203.111
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								217.491	3.898.613	-4.116.104	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					9.683					22.929.433	22.939.116		22.939.116
Dönem Kan (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden 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 Yokluluğunun 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 Yokluluğunun veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın Yokluluğunun 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 Yokluluğunun veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Baklıyeler		72.000.000	8.465.793		8.788			781.746	45.936.467	22.929.433	150.142.227		150.142.227

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		72.000.000	8.465.793		8.788			781.746	45.936.467	22.929.433	150.142.227		150.142.227
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								520.702	22.408.731	-22.929.433	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	268.883				12.524					8.942.555	8.942.555		8.942.555
Dönem Kan (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2018 - 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 Katsıları													
	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		72.000.000	8.485.793	268.883	21.312			1.302.448	68.345.198	8.661.148	159.084.782		159.084.782