

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Tablo (31.12.2018)



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetim Kuruluşu	BİRLEŞİM BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Şartlı

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Euro Yatırım Holding Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Euro Yatırım Holding Anonim Şirketi 'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

1. Şirket'in bağlı ortaklığı Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi 16.06.2016 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurusu ile ilgili Şirket'in aracılık faaliyetlerinin 01.07.2016 tarihi itibarı ile 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması talebinde bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu, 24.06.2016 tarih ve 20 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve 01.07.2016 tarihi saat 18:00 itibarı ile Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin faaliyetinin 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması hususunda karar almıştır. Kararı, 27.06.2016 tarihli yazısı ile kararı Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'ye bildirmiştir. Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi geçici kapallık süresinin 01.07.2018 tarihine kadar uzatılmasına karar vermiş olup, 21.06.2017 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu, 14.07.2017 tarih ve 27 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapallık süresinin 01.07.2018 tarihine kadar uzatılmasına karar vermiştir. 22.06.2018 tarihinde SPK tarafından 01.07.2018 tarihinde kadar geçici kapallık süresinin dolmakta olduğu, bu çerçevede söz konusu tarihe kadar yeniden faaliyete geçmek veya yeni bir aracı kurum kurulması amacıyla tüm yetki belgelerinin iptali için SPK'ya başvuru yapılması gerektiği Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimine bildirilmiştir. Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde yeniden faaliyete geçme talebi SPK'ya bildirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu, 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş, Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin geçici kapallık halinin devam etmesine karar verilmiştir. İlişikteki mali tablolarda Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. 22 Şubat 2016 tarihli değerleme rapor değerlerine göre yer almakta olup güncel bir değerleme raporu bulunmamaktadır. Söz konusu durum ile ilgili oluşan bağlı ortaklığın faaliyetini sürdürmesine yönelik oluşan belirsizlik sebebi ile Şirket yönetimi, ekli finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Denetim kuruluşu olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değildir.

2. Şirket'in bağlı ortaklığı Ege Sigorta A.Ş. tarafından Ana Ortak Şirket'e sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talepli İstanbul 1.İcra Müdürlüğü'nün 2015/23577 E sayılı dosyası üzerinden icra takibi başlatılmıştır. Şirket söz konusu icra takibine itiraz etmiştir. Ege Sigorta A.Ş.'de itirazın iptali ve sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talepli İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde 2015/1141 E sayılı dosyası üzerinden 11,820,274 TL'nin tahsili talepli dava açılmıştır. Söz konusu dava ile ilgili Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüş doğrultusunda ekli finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Denetim kuruluşu olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değildir.

3. Şirket'in bağlı ortaklıklarından Ege Sigorta A.Ş. tarafından, Şirket'in ana ortağı durumundaki Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10,000,000 adet Euro Yatırım Holding A.Ş. (EUHOL) hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devir bedeli olarak ödenen 26,000,000 TL'nin yasal faizi ile birlikte iadesi talepli olarak İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesinde 2015/1177 E. Sayılı dosya üzerinden dava açmıştır. Dava bedelinin Euro Yatırım Holding, Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. ve Mustafa Şahin'den müştereken müteselsilen tahsili talep edilmektedir. Dosya Bilirkişi'ye gönderilmiştir. Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüşe göre, söz konusu davanın herhangi bir yükümlülük doğurmayacağı varsayımı ile finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Denetim kuruluşu olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değildir.

4. Dipnot 6'da açıklandığı üzere, Şirketin Eurocity AG'de ki hisselerinin Mustafa Şahin'e satışına ilişkin, 31 Aralık 2018 itibarı ile sözleşmeye göre belirlenen 4.440.000 Euro'luk kısmın 3.136.228 Euro'su tahsil edilmiştir. Kalan 1.303.772 Euro, 29.01.2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmış olan, 24.01.2019 tarihli Borç Tasfiyesi Protokolüne istinaden 31.12.2019 tarihine kadar ödeneceği tespit edilmiştir. İlgili cari hesap bakiyesi finansal tablolarda yabancı para olarak izlenmekte olup, bugüne kadar hesaplanmış olan vade farkları iptal edilmiştir. (31.12.2017: 1.602.000 Euro)

5. Dipnot 7'de detayları verildiği üzere, 31.12.2018 itibarıyla Şirket, finansal durum tablosunda sunulan ilişkili taraflara borçlara, etkin faiz oranı kullanılmak suretiyle faiz hesaplaması yapılmış olup, ilgili durumun muhtemel etkileri ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (

Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Bağlı Ortaklıklar, İştirakler, Satış Amacıyla Elde Tutulan Finansal Varlıklar

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla daha önce özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen Ege Sigorta A.Ş.(1), Eurocity Bank AG(2), Pulsa Holding A.Ş. (3), Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. (4)'ye ilişkin payları Satılmaya hazır finansal varlıklar olarak mali tabloda sınıflandırılmıştır. (1) 07 Ağustos 2015 tarihinde, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından, bağlı ortaklık Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları iptal edilmiştir. Söz konusu ruhsat iptalleri sonucunda Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (2) Şirketin Eurocity AG'de ki hisselerinin Mustafa Şahin'e satışına ilişkin, 31 Aralık 2017 itibarı ile sözleşmeye göre belirlenen 4.440.000 Euro'luk kısmın 3.136.228 Euro'su tahsil edilmiştir. Kalan 1.303.772 Euro'luk bakiye ekteki tablolarda yabancı para olarak izlenmekte olup, vade farkı uygulanmamıştır. (3) Şirket, 22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'ye ait 3.000.000 TL nominal bedelli %100 sermaye payını 3.300.000 TL'ye Aynur Güven'den satın almıştır. İlgili hisse alımı esnasında hisse değerinin tespiti yönelik bir değerlendirme rapor çalışması bulunmamaktadır. Pulsa Holding A.Ş.'nin 31.12.2018 tarihi itibarı ile hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, özkaynak toplamı 2.809.316 TL olarak sunulmuştur. 31.12.2018 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden 490.684 TL değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (4) Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde yeniden faaliyete geçme talebi SPK'ya bildirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu, 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş, Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin geçici kapalılık halinin devam etmesine karar verilmiştir.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, devredilen finansal varlıklara ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; i) Hisse devirlerine esas oluşturan Sermaye Piyasası Kurulu'nun yazısı incelenmiş, ii) Sermaye Piyasası Kurulu'nun hisse elde edinimi neticesinde oluşan cari hesaplara ilişkin adet çalışmaları değerlendirilmiştir. iii) Finansal varlıklara ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde bulgularımız Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde sunulmuştur. iv) Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi amacıyla aktif bir piyasası olup olmadığı araştırılmıştır. v) Finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda veya özkaynaklarda yer verilip verilmediği değerlendirilmiştir. vi) Finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin olup olmadığı araştırılmıştır.

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 7.859.140 TL alacağı, 9.596.303 TL de borcu bulunmaktadır. Söz konusu alacaklar toplam varlıkların %10'nu borçlar ise toplam yükümlülüklerin %12'ni oluşturmaktadır. Bu sebeplerle söz konusu ilişkili taraf işlemleri bağımsız denetimimiz bakımından önemli bir konudur. Şirket'in ilişkili taraflara ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2 .i, 6, ve 7'de bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, ilişkili taraflara ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; i) Şirket yönetimi tarafından düzenlenen tahsilat protokollerinin uygunluğunun değerlendirilmesi, ii) Yapılmış olan karşılıklı işlemlerin dipnot 2'te açıklanan tutarlara mutabakatının kontrol edilmesi. iii) Rapor tarihi itibarıyla yapılmış olan ödeme ve tahsilatların belge kontrollerinin yapılması ve güncel bakiyelerin önemlilik derecelerinin değerlendirilmesi, iv) İlişkili taraf işlemlerine ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Diğer Hususlar

1. Şirket, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 05.03.2014 tarihinde yayımlanan ve 31 Aralık 2013 hesap döneminden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olacak 13 no'lu " Türkiye Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğlerde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Tebliğ" kapsamında belirtilmiş "Yatırımcı İşletme" tanımına uygun koşulları taşıdığına ilişkin açıklamayı 02 Nisan 2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yaparak 01 Ocak 2015 tarihinden itibaren Şirket'in yatırım işletmesi olarak, finansal tablolarında bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlemeye başlamıştır. Şirket'in BİST (Borsa İstanbul)'da işlem görmeyen bağlı ortaklıklarına ilişkin gerçeğe uygun değerleri uzman kuruluşlar tarafından yapılan raporlar ile diğer yöntemler (Gerçeğe Uygun Değer Tespitine ilişkin diğer yöntemler) uygulanmıştır.

2. Şirket, 22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'ye ait 3.000.000 TL nominal bedelli %100 sermaye payını 3.300.000 TL'ye satın almıştır. İlgili hisse alımı esnasında hisse değerinin tespite yönelik bir değerlendirme rapor çalışması bulunmamakta olup, Şirket gerçeğe uygun değer tespitini Özkaynak Değerleme Yöntemi yapmıştır. Pulsa Holding A.Ş.'nin cari durum itibarı ile herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. 31 Aralık 2018 itibarı ile Pulsa Holding A.Ş.'nin yasal mali tablolarında özkaynak toplamı 2.809.316 TL'dir. Denetim kuruluşu olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değiliz.

3. Dipnot 9'da detayları verildiği üzere, 2018 yılında, finansal durum tablosunda sunulan banka kredileri ve finansal kiralama borçlarının tamamı 16.984.536 TL olup, belirtilen finansal borcun tamamı 2019 yılı içerisinde ödenecek Kısa Vadeli Finansal Borçlar'dır.

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

Şirket yönetimi; 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.

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.

8. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 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.)
- Şirketin 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının 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 Şirketin 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.

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 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 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") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28.02.2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2. 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.

3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergun Şenlik'tir.

İstanbul, 01 Mart 2019

BİRLEŞİM BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

Ergun Şenlik, YMM

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	5	62.592	49.830
Finansal Yatırımlar	8	112	43.581
Ticari Alacaklar		7.885	1.799
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7 10	1.741	1.799
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	6.144	0
Diğer Alacaklar		7.892.358	8.215.502
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7 11	7.859.140	8.183.773
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	33.218	31.729
Peşin Ödenmiş Giderler	12	12.003	8.723
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	214	549
Diğer Dönen Varlıklar	14	861.749	826.760
ARA TOPLAM		8.836.913	9.146.744
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.836.913	9.146.744
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		53.882.911	45.976.185
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	6	53.723.198	45.816.472
Diğer Finansal Yatırımlar	8	159.713	159.713
Diğer Alacaklar		7.593	7.593
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	7.593	7.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16	12.416.815	11.445.593
Maddi Duran Varlıklar	17	237.435	310.364
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	739	1.040
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	3.365.332	2.234.947
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		69.910.825	59.975.722
TOPLAM VARLIKLAR		78.747.738	69.122.466
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	79.620	747.188
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	16.904.916	159.355
Ticari Borçlar		469.026	33.870
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7 10	3.637	3.637
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	465.389	30.233
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	9.664	5.358
Diğer Borçlar		9.602.932	8.902.790
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7 11	9.596.303	8.897.791
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	6.629	4.999
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.620	24.206
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	26.620	24.206
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	371.579	177.437
ARA TOPLAM		27.464.357	10.050.204
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.464.357	10.050.204
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	0	12.576.304
Uzun Vadeli Karşılıklar		96.773	27.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	96.773	27.531
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	746.428	505.985
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		843.201	13.109.820
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		28.307.558	23.160.024
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		50.440.180	45.962.442
Ödenmiş Sermaye	21	60.000.000	60.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	51.502	51.502
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21	1.482	1.482
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		961.890	-5.967
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-9.332	-5.967

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	-9.332	-5.967
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		971.222	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	692.434	692.434
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21	-14.777.009	-14.387.937
Net Dönem Karı veya Zararı		3.509.881	-389.072
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		50.440.180	45.962.442
TOPLAM KAYNAKLAR		78.747.738	69.122.466

Kar veya Zarar 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 Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	0	0
Satışların Maliyeti	22	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0
Genel Yönetim Giderleri	23	-951.450	-1.076.482
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	4.866.816	3.307.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-2.333.719	-1.231.722
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.581.647	999.320
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	9.248.236	4.456.515
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	-490.719	-3.230.395
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		10.339.164	2.225.440
Finansman Gelirleri	26	5.232	954.410
Finansman Giderleri	27	-7.723.508	-4.160.928
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.620.888	-981.078
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		888.993	592.006
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	888.993	592.006
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.509.881	-389.072
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.509.881	-389.072
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		3.509.881	-389.072
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

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
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.509.881	-389.072
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		967.857	-8.272.599
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	19	-4.314	-4.595
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		971.222	-8.268.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		949	919
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	949	919
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		967.857	-8.272.599
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.477.738	-8.661.671
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.477.738	-8.661.671

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		1.748.026	-954.855
Dönem Karı (Zararı)		3.509.881	-389.072
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-9.756.397	-1.332.590
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16 17 18	79.785	0
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-971.222	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-971.222	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		249.112	-141.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19 21	65.877	2.141
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19	180.821	-143.815
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	19	2.414	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.617.916	-8.268.923
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-149	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		6.625.389	-8.268.923
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		116	0
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		-7.440	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	7 18	-14.842.195	7.670.931
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	310.834
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-15.813.417	7.360.097
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		971.222	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	-889.942	-592.924
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		149	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.994.542	766.807
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	7.906.654	37.199
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-956.144	1.970
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-949.884	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-6.260	1.970
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		323.144	613.507
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	324.633	613.507
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-1.489	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-3.280	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		442.596	-73.662
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	442.596	-73.662
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	11	4.306	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		246.501	187.793
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	244.871	187.793
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.630	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		30.765	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-26.062	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		56.827	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.748.026	-954.855
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.222.038	-30.273
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	-30.273
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17 18	0	-30.273
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17 18	0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.554	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17 18	-6.554	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17 18	0	0
Ödenen Faiz		-5.215.484	0

FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.486.774	957.268
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	3.384.134	957.268
Kredilerden Nakit Girişleri	9	3.384.134	957.268
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		102.640	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		12.762	-27.860
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	12.762	-27.860
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		49.830	77.690
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		62.592	49.830

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	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 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 ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyalar		60.000.000	51.502	1.482		961.890			692.434	-14.777.009	3.509.881	50.440.180		50.440.180