

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
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. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide 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 standartlarına ve 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 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 protokole yer alan şarta tabi hususların tamamlanmasına bağlı olarak 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 taraflar söz konusu gayrimenkulün satın alınmadaki 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) 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 135.494.167 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 75'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme	-Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.

yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki 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 10'a bakınız.)

-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 gerçekleşebileceği 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 gerçekleşmeyebilir. 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 23'e bakınız.	-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 taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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.

6) 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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi 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 Şirket'in 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 yansıtıp 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, ilgili 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.

7) Diğer Husus

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

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 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	763.097	3.211.238
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	6	725.024	588.110
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-23	675.929	192.930
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	49.095	395.180
Diğer Alacaklar		864.998	8.984.762
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-23	68.836	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	796.162	8.984.762
Peşin Ödenmiş Giderler	8	4.242.888	117.008
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	79.442	90.200
ARA TOPLAM		40.414.603	47.799.846
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		40.414.603	47.799.846
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	135.494.167	122.468.065
Maddi Duran Varlıklar	11	4.580.918	5.176.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	1.678	6.012
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	10.425
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		140.076.763	127.661.010
TOPLAM VARLIKLAR		180.491.366	175.460.856
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	6.741.048	1.555.217
Ticari Borçlar	6	52.129	3.047
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-23	10.447	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	41.682	3.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	17.108	24.177
Diğer Borçlar	7	2.238.267	19.656.966
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-23	2.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	238.267	19.656.966
Ertelenmiş Gelirler	8	61.292	54.000
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8-23	61.292	54.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	177.797	29.441
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	31.842	15.741
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	145.955	13.700
ARA TOPLAM		9.287.641	21.322.848
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.287.641	21.322.848
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	15	80.822	61.299
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		384.157	2.210.458
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.671.798	23.533.306
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		170.819.568	151.927.550
Ödenmiş Sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	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)		268.883	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		21.312	8.788

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.047.626	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		6.047.626	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.302.448	781.746
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		70.130.521	45.936.467
Net Dönem Karı veya Zararı		12.562.985	24.714.756
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		170.819.568	151.927.550
TOPLAM KAYNAKLAR		180.491.366	175.460.856

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	17	7.648.099	6.627.459
Satışların Maliyeti	17	-316.333	-235.140
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.331.766	6.392.319
BRÜT KAR (ZARAR)		7.331.766	6.392.319
Genel Yönetim Giderleri	18	-2.311.250	-2.297.630
Pazarlama Giderleri	18	-42.185	-451.421
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	14.567.353	24.087.439
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-5.192.416	-2.349.883
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.353.268	25.380.824
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.353.268	25.380.824
Finansman Giderleri	20	-1.790.283	-666.068
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		12.562.985	24.714.756
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		12.562.985	24.714.756
DÖNEM KARI (ZARARI)		12.562.985	24.714.756
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		12.562.985	24.714.756
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	23	0,17500000	0,34300000
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
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		6.047.626	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		6.047.626	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		6.329.033	9.683
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		18.892.018	24.724.439
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		18.892.018	24.724.439

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-4.271.811	31.722.591
Dönem Karı (Zararı)		12.562.985	24.714.756
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		12.562.985	24.714.756
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-6.929.088	-13.854.086
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11-12	303.713	196.699
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.607.223	1.154.382
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	1.154.382
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		180.403	4.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13-14	48.148	4.610
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	13	132.255	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-3.628.399	-27.144
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-5.418.682	-78.134
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	1.790.283	50.990
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-6.270.597	-15.182.633
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	-6.270.597	-15.182.633
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		-13.552.873	20.639.074
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-187.788	3.164.506
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-482.999	3.317.687
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		295.211	-153.181
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	8.119.764	-1.876.062
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-68.836	8.023.863
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		8.188.600	-9.899.925
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-4.115.455	-62.981
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	49.082	40.478
İlişkili Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		10.447	78.134
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		38.635	-37.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	-7.069	-7.329
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-17.418.699	19.376.462
İlişkili Tarafra Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.000.000	0
İlişkili Olmayan Tarafra Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-19.418.699	19.376.462
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	7.292	4.000
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-7.918.976	31.499.744
Ödenen Faiz	20	-1.782.275	-647.857
Alınan Faiz	19	5.418.682	936.147
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7	10.758	-65.443
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.620.419	-28.867.468
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	-1.486.975	-27.980.629
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.390	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.390	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-54.198	-886.839
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-54.198	-886.839
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-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)		-2.560.231	3.110.833

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		112.090	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.448.141	3.110.833
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.211.238	100.405
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	763.097	3.211.238

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.12.2017

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Baş Baklıyolar		72.000.000	8.485.793	-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						24.714.756	24.724.439		24.724.439
Dönem Karı (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 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 (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 Baklıyolar		72.000.000	8.485.793	8.788				781.746	45.936.467	24.714.756	151.927.550		151.927.550

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Baş Baklıyolar		72.000.000	8.485.793	8.788				781.746	45.936.467	24.714.756	151.927.550		151.927.550
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	24.194.054	-24.714.756	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	268.983			12.524	6.047.626					12.562.985	18.892.018		18.892.018
Dönem Karı (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 Çıkarılması														
	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 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	6.047.626				1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568	170.819.568