

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 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.

Genel Kurul'una

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 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 2019 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) 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 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 14 Şubat 2020 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki 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.

4) Diğer Hususlar

Şirket tarafından 582.788 TL tutarındaki kira alacaklarının vadesinde ödenmemesi sebebiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti. aleyhine tahliye talepli icra takibi başlatılmış olup, hukuki süreç rapor tarihimiz itibarıyla devam etmektedir.

Bu nedenle Şirket Ekim 2019 tarihinden itibaren söz konusu gayrimenkule ilişkin kira faturası düzenlememektedir.

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

<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 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 131.654.167 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 78 '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	Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarısını ve uygulamasını değerlendirdik. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Şirket'in 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

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.)

ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.

İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
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 24'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

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nca yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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.

6) 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 yansıtır 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 iletmış 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 konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2019 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 14 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 14.02.2020

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	10.150	8.796
Finansal Yatırımlar	5	37.496.364	33.739.154
Ticari Alacaklar		446.136	725.024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-25	413.148	675.929
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	32.988	49.095
Diğer Alacaklar		5.052.370	769.328
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.054	85.788
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.045.316	683.540
Peşin Ödenmiş Giderler	8	63.936	4.242.888
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	93.951	79.442
ARA TOPLAM		43.162.907	39.564.632
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		43.162.907	39.564.632
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14.500.993	14.500.993
Ticari Alacaklar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	131.654.167	110.094.167
Maddi Duran Varlıklar	12	4.290.439	4.580.918
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	145	1.678
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		150.445.744	129.177.756
TOPLAM VARLIKLAR		193.608.651	168.742.388
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	301.877	6.741.048
Ticari Borçlar		120.390	50.961
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-25	71.109	9.279
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	49.281	41.682
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	21.796	16.811
Diğer Borçlar		268.362	2.225.540
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-25	0	2.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	268.362	225.540
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8-25	68.500	61.292
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	163.129	177.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	36.974	31.842
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	126.155	145.955
ARA TOPLAM		944.054	9.273.449
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		944.054	9.273.449
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	0	303.335
Uzun Vadeli Karşılıklar		36.184	80.822
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	36.184	80.822
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		36.184	384.157
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		980.238	9.657.606
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		192.628.413	159.084.782
Ödenmiş Sermaye	17	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		330.713	290.195
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		330.713	290.195
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		61.830	21.312
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	1.519.822	1.302.448

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		76.788.972	68.345.198
Net Dönem Karı veya Zararı		33.503.113	8.661.148
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		192.628.413	159.084.782
TOPLAM KAYNAKLAR		193.608.651	168.742.388

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	8.751.165	7.056.037
Satışların Maliyeti	18	-243.347	-316.333
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.507.818	6.739.704
BRÜT KAR (ZARAR)		8.507.818	6.739.704
Genel Yönetim Giderleri	19	-2.828.028	-2.293.797
Pazarlama Giderleri	19	-53.055	-42.185
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	30.183.147	11.136.727
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-1.735.405	-5.089.018
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		34.074.477	10.451.431
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		34.074.477	10.451.431
Finansman Giderleri	22	-571.364	-1.790.283
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		33.503.113	8.661.148
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		33.503.113	8.661.148
DÖNEM KARI (ZARARI)		33.503.113	8.661.148
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		33.503.113	8.661.148
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,46500000	0,12000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		40.518	281.407
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	268.883
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.518	12.524
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		40.518	281.407
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.543.631	8.942.555
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		33.543.631	8.942.555

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			17.633.592	-4.807.804
Dönem Karı (Zararı)			33.503.113	8.661.148
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			33.503.113	8.661.148
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-18.552.639	-3.497.688
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12		298.174	303.713
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-857.459	2.607.223
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			582.788	50.874
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		-1.440.247	2.556.349
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-18.788	180.403
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		1.012	48.148
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		-19.800	132.255
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-4.983.129	-3.628.399
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-5.562.258	-5.418.682
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		579.129	1.790.283
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-12.991.437	-2.839.197
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-12.991.437	-2.839.197
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	-121.431
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			0	-121.431
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.275.577	-13.618.429
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-310.756	-339.339
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			257.937	-482.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-568.693	143.660
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-4.283.042	8.215.434
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			78.734	-68.836
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.361.776	8.284.270
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		4.178.952	-4.115.455
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		84.953	47.914
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			75.660	9.279
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			9.293	38.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		4.985	-6.930
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8		7.208	7.292
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.957.877	-17.427.345
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.000.000	2.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		42.123	-19.427.345
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			12.674.897	-8.454.969
Ödenen Faiz	22		-573.530	-1.782.275
Alınan Faiz	20		5.546.734	5.418.682
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		-14.509	10.758
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-10.891.688	-1.620.419
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5		-2.316.963	-1.486.975
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	157.390
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	157.390
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-6.162	-54.198
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-6.162	-54.198

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-8.568.563	-236.636
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-6.740.550	3.331.999
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-6.740.550	3.331.999
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-6.740.550	3.331.999
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.354	-3.096.224
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.354	-3.096.224
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.796	3.105.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.150	8.796

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	61.830			1.519.822	76.788.972	33.503.113	192.628.413		192.628.413	