

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2019 Yılı Sonu Körfez GYO Finansal Tabloları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'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 politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan 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 Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'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 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, 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.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	
Dipnot 2 ve 7'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 12.500.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 7 no'lu dipnotlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 7'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirmeye için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda finansal tablolara alınır.	Hasılatın finansal tablolara doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında;

Şirket yönetimi devremülk ve konut projeleri için, projelerin tamamen bitmiş ve teslim hazır olduğunu tüm alıcılara ilan etmiş olduğu durumlarda, teslim tutanaklarını dikkate alarak hasılat kaydetmektedir. Muhakememize göre, satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmemesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Dipnot 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin detaylar Dipnot 12'de yer almaktadır.

Hasılat süreci incelenip, satış ve teslimat prosedürleri anlaşılmış, satış sürecine ilişkin Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarlanması ve uygulanması değerlendirilmiştir.

Yıl içerisinde satış gerçekleştirilen konut ve devremülklerin dönem içerisinde inşaatının tamamlanmış, kullanılabilir duruma gelmiş ve noter sözleşmesi ile kontrolün alıcıya devredilmiş olmasına odaklanılmıştır.

Müşterilerle yapılan satış sözleşmelerindeki konut ve devremülk teslimatlarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlanması değerlendirilmiştir.

Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır.

Ayrıca, finansal tablolarda ve Dipnot 12'de yer alan bilgilerin yeterliliği TFRS açısından değerlendirilmiştir.

4) Diğer Husus

Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 28 Şubat 2019 tarihli denetim raporunda söz konusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş verilmiştir.

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

Şirket yönetimi; 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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 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 yansıtmayı 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 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 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 17 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbül'dür.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Alper Ekbul, SMMM

Sorumlu Denetçi

17 Şubat 2020

İstanbul, Türkiye

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	3		7.753.684	1.284.917
Finansal Yatırımlar	4		19.935.798	17.345.440
Ticari Alacaklar			513.808	528.949
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5-19		270.239	216.887
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		243.569	312.062
Stoklar	6		73.479.673	74.614.235
Peşin Ödenmiş Giderler			17.894	116.850
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			17.894	116.850
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			35.681	10.910
Diğer Dönen Varlıklar			977.947	2.025.947
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9		977.947	2.025.947
ARA TOPLAM			102.714.485	95.927.248
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			102.714.485	95.927.248
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		12.500.000	4.366.430
Maddi Duran Varlıklar			9.060	33.237
Tesis, Makine ve Cihazlar			9.060	33.237
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			0	1.100
Bilgisayar Yazılımları			0	1.100
Diğer Duran Varlıklar			8.261.160	7.849.000
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	9		8.261.160	7.849.000
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			20.770.220	12.249.767
TOPLAM VARLIKLAR			123.484.705	108.177.015
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			42.391	195.103
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		42.391	195.103
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			34.128	24.132
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			7.012.639	6.731.296
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		7.012.639	6.731.296
Kısa Vadeli Karşılıklar			114.255	91.012
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8		67.895	91.012
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18		46.360	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			60.137	47.010
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9		60.137	47.010
ARA TOPLAM			7.263.550	7.088.553
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			7.263.550	7.088.553
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			158.883	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			158.883	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.885.840	514.549
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		1.885.840	514.549
Uzun Vadeli Karşılıklar			333.985	126.416
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8		333.985	126.416
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.378.708	640.965
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			9.642.258	7.729.518
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			113.842.447	100.447.497
Ödenmiş Sermaye	11		66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11		2.373.208	2.373.208

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	11	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-94.648	-69.026
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-94.648	-69.026
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-94.648	-69.026
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.006.916	4.006.916
Yasal Yedekler		4.006.916	4.006.916
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		26.435.992	21.778.940
Net Dönem Karı veya Zararı		13.420.572	4.657.052
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		113.842.447	100.447.497
TOPLAM KAYNAKLAR		123.484.705	108.177.015

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	12	11.552.581	18.262.677
Satışların Maliyeti	12	-2.003.987	-7.440.525
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.548.594	10.822.152
BRÜT KAR (ZARAR)		9.548.594	10.822.152
Genel Yönetim Giderleri	13	-3.745.562	-3.795.882
Pazarlama Giderleri	13	-4.878.792	-4.814.863
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	1.913.292	337.045
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-5.590	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.831.942	2.548.452
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	12.005.060	2.108.600
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	15	-1.416.430	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		13.420.572	4.657.052
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		13.420.572	4.657.052
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		13.420.572	4.657.052
DÖNEM KARI (ZARARI)		13.420.572	4.657.052
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		13.420.572	4.657.052
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-25.622	-4.680
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8	-25.622	-4.680
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-25.622	-4.680
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		13.394.950	4.652.372
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		13.394.950	4.652.372

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			5.261.074	1.656.961
Dönem Karı (Zararı)			13.420.572	4.657.052
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			13.420.572	4.657.052
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-10.866.101	-3.054.929
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13		25.277	35.807
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-753.604	-1.127.024
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-753.604	-1.127.024
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			205.190	22.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8		158.830	22.788
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18		46.360	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler	15		-263.434	-106.661
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-10.054.759	-1.879.839
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7-15		-6.520.142	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15		-3.534.617	-1.879.839
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			-24.771	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			2.706.603	60.648
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			15.141	2.446.145
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			15.141	2.446.145
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			734.796	3.189.238
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			734.796	3.189.238
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			274.738	-1.619.242
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			6.171	-205.940
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			6.171	-205.940
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.675.757	-3.749.553
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.675.757	-3.749.553
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			5.261.074	1.662.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	8		0	-5.810
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			1.207.693	-5.116.037
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-7.130
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-7.130
Alınan Faiz			263.434	106.661
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları				-5.215.568
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri			944.259	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			6.468.767	-3.459.076
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			6.468.767	-3.459.076
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		1.284.917	4.743.993
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		7.753.684	1.284.917

Önceki Dönem
01.01.2018 - 31.12.2018

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar				
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakıyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407	-64.346			1.731.855	13.544.920	10.509.081	95.795.125	95.795.125
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		0	0	0	0			2.275.061	8.234.020	-10.509.081	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	-4.680			0	0	4.657.052	4.652.372	4.652.372
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii 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 Sonuçlandırılan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407	-69.026			4.006.916	21.778.940	4.657.052	100.447.497	100.447.497

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakıyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407	-69.026			4.006.916	21.778.940	4.657.052	100.447.497	100.447.497
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		0	0	0	0			0	4.657.052	-4.657.052	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	-25.622			0	0	13.420.572	13.394.950	13.394.950
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												

Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	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 Bakiyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407		-94.648			4.006.916	26.435.992	13.420.572	113.842.447		113.842.447