

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## Finansal Rapor Konsolide 2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor (31.12.2019)

# Bağımsız Denetçi Görüşü

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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 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.

| Kilit denetim konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Denetimde konunun nasıl ele alındığı                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p><b>Esas</b></p> <p>Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 58'ini oluşturmakta olup toplam değeri 56.308.000 TL'dir.</p> | <p><b>Uygulanan prosedürler:</b></p> <p><b>Kontrollerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür</p> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

#### Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

#### Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Grup'un Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

#### Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide 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.

#### 5. Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide 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 şüpheciliğimizi 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 Grup'un 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 yansıtmayı 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 açacağına 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") 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 31 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Ocak 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

|                                                                                           |       | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2019 | Önceki Dönem<br>31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)                                                          |       |                  |                          |                            |
| Varlıklar                                                                                 |       |                  |                          |                            |
| DÖNEN VARLIKLAR                                                                           |       |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                 | 4     |                  | 10.674.494               | 7.947.707                  |
| Finansal Yatırımlar                                                                       | 5     |                  | 15.025.486               | 966.086                    |
| Ticari Alacaklar                                                                          |       |                  | 5.391.508                | 6.322.473                  |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                                     | 7, 28 |                  | 81.796                   | 520.186                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                             | 7     |                  | 5.309.712                | 5.802.287                  |
| Diğer Alacaklar                                                                           |       |                  | 441.427                  | 240.864                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 8     |                  | 441.427                  | 240.864                    |
| Stoklar                                                                                   | 9     |                  | 2.956.583                | 2.956.643                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 15    |                  | 777.566                  | 600.398                    |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                    | 20    |                  | 697.855                  | 607.416                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                     | 13    |                  | 783.475                  | 1.666.406                  |
| ARA TOPLAM                                                                                |       |                  | 36.748.394               | 21.307.993                 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR                                                                    |       |                  | 36.748.394               | 21.307.993                 |
| DURAN VARLIKLAR                                                                           |       |                  |                          |                            |
| Ticari Alacaklar                                                                          |       |                  | 795.832                  | 819.139                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                             | 7     |                  | 795.832                  | 819.139                    |
| Diğer Alacaklar                                                                           |       |                  | 401.197                  | 373.407                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 8     |                  | 401.197                  | 373.407                    |
| Stoklar                                                                                   | 9     |                  | 1.206.310                | 974.850                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                             | 10    |                  | 56.308.000               | 68.190.090                 |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                     | 11    |                  | 1.470.013                | 1.415.381                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                             | 12    |                  | 16.090                   | 23.570                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 15    |                  | 23.258                   | 23.258                     |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                                  | 20    |                  | 214.884                  | 169.086                    |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR                                                                    |       |                  | 60.435.584               | 71.988.781                 |
| TOPLAM VARLIKLAR                                                                          |       |                  | 97.183.978               | 93.296.774                 |
| KAYNAKLAR                                                                                 |       |                  |                          |                            |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                 |       |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 6     |                  | 0                        | 0                          |
| Ticari Borçlar                                                                            |       |                  | 3.823.489                | 2.734.669                  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                         | 7, 28 |                  | 528.467                  | 494.650                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                 | 7     |                  | 3.295.022                | 2.240.019                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 16    |                  | 1.069.392                | 949.424                    |
| Diğer Borçlar                                                                             |       |                  | 272.455                  | 287.795                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  | 8     |                  | 272.455                  | 287.795                    |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)     | 18    |                  | 274.102                  | 260.075                    |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   |       |                  | 2.566.644                | 2.623.154                  |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                             | 19    |                  | 2.566.644                | 2.623.154                  |
| ARA TOPLAM                                                                                |       |                  | 8.006.082                | 6.855.117                  |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                          |       |                  | 8.006.082                | 6.855.117                  |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                 |       |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 6     |                  | 0                        | 0                          |
| Diğer Borçlar                                                                             |       |                  | 369.364                  | 360.613                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  | 8     |                  | 369.364                  | 360.613                    |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   |       |                  | 6.875.410                | 8.018.247                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 17    |                  | 2.030.806                | 1.682.556                  |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar                                                             | 19    |                  | 4.844.604                | 6.335.691                  |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                          |       |                  | 7.244.774                | 8.378.860                  |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                      |       |                  | 15.250.856               | 15.233.977                 |
| ÖZKAYNAKLAR                                                                               |       |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                             |       |                  | 80.791.661               | 77.084.385                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 21    |                  | 40.000.000               | 40.000.000                 |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 21    |                  | 91.449.175               | 91.449.175                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |       |                  | -913.774                 | -742.737                   |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                         |       |                  | -913.774                 | -742.737                   |

|                                                                 |    |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) |    | -913.774          | -742.737          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                             | 21 | 5.228.249         | 5.228.249         |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                            |    | -58.850.302       | -67.315.219       |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                      |    | 3.878.313         | 8.464.917         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     |    | 1.141.461         | 978.412           |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                       |    | <b>81.933.122</b> | <b>78.062.797</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                         |    | <b>97.183.978</b> | <b>93.296.774</b> |

# Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

|                                                                                      | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2019 - 31.12.2019 | Önceki Dönem<br>01.01.2018 - 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>                                |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                          |                  |                                       |                                         |
| Hasılat                                                                              | 22               | 47.287.877                            | 45.077.766                              |
| Satışların Maliyeti                                                                  | 22               | -36.976.999                           | -35.527.738                             |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                                               |                  | 10.310.878                            | 9.550.028                               |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                                     |                  | 10.310.878                            | 9.550.028                               |
| Genel Yönetim Giderleri                                                              | 23               | -9.921.519                            | -8.365.917                              |
| Pazarlama Giderleri                                                                  | 23               | -1.069.364                            | -1.300.895                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                   | 24               | 5.690.604                             | 10.967.037                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                                   | 24               | -2.884.308                            | -3.640.704                              |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                                          |                  | 2.126.291                             | 7.209.549                               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                    | 25               | 1.280.143                             | 479.997                                 |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)                              |                  | 3.406.434                             | 7.689.546                               |
| Finansman Gelirleri                                                                  | 26               | 1.541.875                             | 1.715.928                               |
| Finansman Giderleri                                                                  | 26               | -4.035                                | -40.770                                 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)                                    |                  | 4.944.274                             | 9.364.704                               |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                                         |                  | -459.505                              | -336.769                                |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                                                          | 20               | -459.042                              | -268.390                                |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                     | 20               | -463                                  | -68.379                                 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                                           |                  | 4.484.769                             | 9.027.935                               |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                                                  |                  | 4.484.769                             | 9.027.935                               |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                                            |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 606.456                               | 563.018                                 |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | 3.878.313                             | 8.464.917                               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                                     |                  |                                       |                                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                                  |                  |                                       |                                         |
| Pay başına kazanç                                                                    | 27               | 0,09700000                            | 0,21160000                              |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                       |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                    |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                     | 21               | -261.710                              | -723.816                                |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 17               | -307.971                              | -885.631                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |                  | 46.261                                | 161.815                                 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                     |                  | 46.261                                | 161.815                                 |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                   |                  | 0                                     | 0                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                  |                  | <b>-261.710</b>                       | <b>-723.816</b>                         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                 |                  | <b>4.223.059</b>                      | <b>8.304.119</b>                        |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                              |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                          |                  | 515.784                               | 245.860                                 |
| Ana Ortaklık Payları                                                                 |                  | 3.707.275                             | 8.058.259                               |



## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

|                                                                                                               |        | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2019 - 31.12.2019 | Önceki Dönem<br>01.01.2018 - 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                                    |        |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                |        |                  | <b>-14.750.025</b>                    | <b>-3.959.468</b>                       |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                           |        |                  | 4.484.769                             | 9.027.935                               |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                              |        |                  | <b>-4.054.782</b>                     | <b>-9.849.511</b>                       |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                              | 11, 12 |                  | 111.988                               | 111.158                                 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                            |        |                  | 1.831.788                             | 1.325.124                               |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                            |        |                  | 439.293                               | 195.002                                 |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                                                |        |                  | 213.915                               | 0                                       |
| Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                       |        |                  | 1.178.580                             | 1.130.122                               |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                          | 26     |                  | -1.540.667                            | -1.708.135                              |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                             |        |                  | -3.521.060                            | -10.524.705                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler             | 10, 24 |                  | -3.521.060                            | -10.524.705                             |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                                  | 20     |                  | 459.505                               | 336.769                                 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler               |        |                  | -1.044.869                            | 0                                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | 24     |                  | -1.044.869                            | 0                                       |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                                           | 24     |                  | -351.467                              | 610.278                                 |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                            |        |                  | <b>-11.505.340</b>                    | <b>2.688.497</b>                        |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                        | 5      |                  | -14.059.400                           | 2.043.035                               |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                                    | 7      |                  | 1.091.824                             | -3.047.887                              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                |        |                  | 477.410                               | 552.119                                 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                       | 9      |                  | -231.400                              | 4.346.414                               |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                      | 7      |                  | 1.088.820                             | -392.382                                |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                |        |                  | 113.379                               | 74.198                                  |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)      |        |                  | 14.027                                | -887.000                                |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                              |        |                  | <b>-11.075.353</b>                    | <b>1.866.921</b>                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                                |        |                  | -399.014                              | -452.316                                |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                    |        |                  | -549.481                              | -603.262                                |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                             |        |                  | -2.726.177                            | -4.770.811                              |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                    |        |                  | <b>16.288.879</b>                     | <b>-83.369</b>                          |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                               | 11, 12 |                  | 2.476                                 | 0                                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                | 11, 12 |                  | -161.616                              | -83.369                                 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                             |        |                  | 16.448.019                            | 0                                       |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                              |        |                  | <b>1.217.944</b>                      | <b>1.356.960</b>                        |
| Ödenen Temettüler                                                                                             |        |                  | -352.735                              | -301.322                                |
| Alınan Faiz                                                                                                   |        |                  | 1.570.679                             | 1.658.282                               |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)            |        |                  | 2.756.798                             | -2.685.877                              |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                             |        |                  | 2.756.798                             | -2.685.877                              |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   | 4      |                  | <b>7.853.327</b>                      | <b>10.539.204</b>                       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                   | 4      |                  | <b>10.610.125</b>                     | <b>7.853.327</b>                        |

|                 |                               |                           |                                                                                               |                                                                                            |                                                      |                                    |                               |                       |                             |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Dipnot Referans | Özkaynaklar                   |                           |                                                                                               |                                                                                            |                                                      |                                    |                               |                       | Kontrol Gücü Olmayan Paylar |
|                 | Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar |                           |                                                                                               |                                                                                            |                                                      |                                    |                               |                       |                             |
|                 | Ödenmiş Sermaye               | Sermaye Düzeltme Farkları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                                                      | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Vedeğer | Birlikmiş Karlar              |                       |                             |
|                 |                               |                           | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar                                                  | Rikitten Korunma Kazanç / Kayıpları                                                        | Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar |                                    | Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | Net Dönem Karı Zararı |                             |
|                 |                               |                           | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları                                 |                                                                                            |                                                      |                                    |                               |                       |                             |

Önceki Dönem  
01.01.2018 - 31.12.2018

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|------------|----------|--|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|----------|----------|
| Carı Dönem<br>01.01.2019 - 31.12.2019 | Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları                                                                                                                                                                                                                                         |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                                |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            | -352.735 | -352.735 |
|                                       | Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                      |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                        |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                  |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması                                                                                                                                                                                                                              |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                           |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                     |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Pay Sahiplerinin Diğer 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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                              |  |            |            |          |  |           |             |           |            |           |            |          |          |
|                                       | Dönem Sonu Bakiyeler                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 40.000.000 | 91.449.175 | -913.774 |  | 5.228.249 | -58.850.302 | 3.878.313 | 80.791.661 | 1.141.461 | 81.933.122 |          |          |