



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2017 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2017 mali tablolar



| | |
|---------------------------|--|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. |
| Denetim Türü | Sürekli |
| Denetim Sonucu | Olumlu |

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na;

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirketinin (Şirket) 31 Aralık 2017 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, Şirketin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) 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. KGG 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.

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.

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | |
|--|--|
| Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 10'e bakınız. | |
| Kilit Denetim Konusu | Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı |
| <p>Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri dipnot 10 da açıklandığı üzere 968.881.913 TL'dir.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup finansal mali tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> | <p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p> |

Finansal Borçlar

Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 5'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Şirket'in finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 588.224.807 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Şirket'in pasif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.

Finansal borçlara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

Stoklar

Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 8'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Şirket'in finansal tablolarında 424.808.343 TL tutarında stokları bulunmakta olup, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (hammadde, borçlanma maliyetleri, hakedişler vb.) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır.

Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirilme raporları ve gerçekleştirilen satışlar ile kontrol edilmiştir.

Stoklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 22 Şubat 2017 tarihli denetim raporunda "şartlı görüş" bildirmiştir. Bu kapsamda ilişikteki finansal tablolar TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur. **(Not 2.7)**

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

· Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

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 01 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 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 Metin Etkin'dir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

İstanbul, 01 Mart 2018

Metin Etkin

Sorumlu Ortak Baş Denetçi

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

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.12.2017 | Önceki Dönem 31.12.2016 | Bir Önceki Dönem 31.12.2015 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | | |
| Varlıklar | | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 18.255.702 | 4.719.566 | 1.007.457 |
| Ticari Alacaklar | | 227.639.287 | 29.621.368 | 74.657.778 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 24 | 5.554.093 | 20.264.910 | 74.223.170 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6 | 222.085.194 | 9.356.458 | 434.608 |
| Stoklar | 8 | 424.808.343 | 362.776.209 | 195.259.423 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 5.424.552 | 125.730.443 | 62.726.935 |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 24 | | 123.588.748 | 25.283.076 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 15 | 5.424.552 | 2.141.695 | 37.443.859 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 14 | 17.645.058 | 30.742.573 | 22.713.308 |
| ARA TOPLAM | | 693.772.942 | 553.590.159 | 356.364.901 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 693.772.942 | 553.590.159 | 356.364.901 |
| DURAN VARLIKLAR | | | | |
| Finansal Yatırımlar | | 2.500 | 2.500 | 2.500 |
| Ticari Alacaklar | | 110.467.311 | 1.141.128 | 1.255.881 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 24 | | 1.141.128 | 1.255.881 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6 | 110.467.311 | | |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 9 | 162.404.587 | 155.003.636 | 151.717.919 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 10 | 968.881.913 | 752.344.908 | 644.898.201 |
| Maddi Duran Varlıklar | 11 | 2.404.778 | 1.018.492 | 461.974 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 11 | 9.565 | 23.998 | 73.788 |
| Diğer Duran Varlıklar | | 3.116.852 | 13.331.594 | 13.617.783 |
| İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar | 14 | 3.116.852 | 13.331.594 | 13.617.783 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 1.247.287.506 | 922.866.256 | 812.028.046 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.941.060.448 | 1.476.456.415 | 1.168.392.947 |
| KAYNAKLAR | | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | 101.724.488 | 92.312.076 | 77.886.220 |
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar | | 0 | 0 | 0 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar | | 101.724.488 | 92.312.076 | 77.886.220 |
| Banka Kredileri | 5 | 101.724.488 | 92.312.076 | 77.886.220 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 204.657.592 | 221.884.600 | 104.287.338 |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 0 | 0 | 0 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 204.657.592 | 221.884.600 | 104.287.338 |
| Banka Kredileri | 5 | 201.146.192 | 216.529.665 | 99.708.379 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 5 | 3.511.400 | 5.354.935 | 4.578.959 |
| Ticari Borçlar | | 40.287.392 | 36.957.851 | 5.472.247 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 24 | 5.459.021 | 3.697.716 | 734.902 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 6-24 | 34.828.371 | 33.260.135 | 4.737.345 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 15 | 421.052 | 317.065 | 158.264 |
| Diğer Borçlar | | 868.161 | 226.646 | 835.369 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 7 | 868.161 | 226.646 | 835.369 |
| Ertelenmiş Gelirler | | 202.073.683 | 123.123.395 | 45.543.057 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler | 13 | 202.073.683 | 123.123.395 | 45.543.057 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 220.647 | 197.883 | 135.202 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 14 | 220.647 | 197.883 | 135.202 |
| ARA TOPLAM | | 550.253.015 | 475.019.516 | 234.317.697 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 550.253.015 | 475.019.516 | 234.317.697 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 281.842.727 | 204.869.264 | 163.947.814 |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 0 | 0 | 0 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 281.842.727 | 204.869.264 | 163.947.814 |
| Banka Kredileri | 5 | 280.860.647 | 201.917.235 | 157.328.593 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 5 | 982.080 | 2.952.029 | 6.619.221 |
| Ertelenmiş Gelirler | | | 800.490 | 2.172.758 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler | 13 | | 800.490 | 2.172.758 |

| | | | | |
|---|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 6.025.056 | 5.949.382 | 8.886.051 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 12.a | 190.759 | 132.926 | 69.597 |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | 12.a | 5.834.297 | 5.816.456 | 8.816.454 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 287.867.783 | 211.619.136 | 175.006.623 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 838.120.798 | 686.638.652 | 409.324.320 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 1.102.939.650 | 789.817.763 | 759.068.627 |
| Ödenmiş Sermaye | 16.a | 124.000.000 | 124.000.000 | 124.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 16.b | 126.511.211 | 126.511.211 | 126.511.211 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | | 24.000 | -2.216 | -862 |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | | 24.000 | -2.216 | -862 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 16.e | 24.000 | -2.216 | -862 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 16.d | 9.055.513 | 9.055.513 | 9.055.513 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | 16.e | 530.253.255 | 499.502.765 | 450.945.020 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | | 313.095.671 | 30.750.490 | 48.557.745 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 1.102.939.650 | 789.817.763 | 759.068.627 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.941.060.448 | 1.476.456.415 | 1.168.392.947 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | Dipnot Referansı | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 17 | 369.611.249 | 14.731.062 |
| Satışların Maliyeti | 17 | -127.886.077 | -2.140.964 |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 241.725.172 | 12.590.098 |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 241.725.172 | 12.590.098 |
| Genel Yönetim Giderleri | 18 | -8.891.496 | -8.630.174 |
| Pazarlama Giderleri | 18 | -3.010.639 | -745.439 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 19 | 41.883.101 | 14.591.803 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 19 | -21.094.890 | -5.236.535 |
| Diğer Kazançlar (Kayıplar) | 10 | 142.256.716 | 89.160.000 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | 392.867.964 | 101.729.753 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | | 20.546 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar | 9 | 7.289.449 | -443.993 |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | 400.157.413 | 101.306.306 |
| Finansman Gelirleri | 20 | 11.684.480 | 8.168.355 |
| Finansman Giderleri | 21 | -98.746.222 | -78.724.171 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | 313.095.671 | 30.750.490 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | 313.095.671 | 30.750.490 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | 313.095.671 | 30.750.490 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | 313.095.671 | 30.750.490 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 26.216 | -1.354 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | | 26.216 | -1.354 |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | 0 | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 26.216 | -1.354 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 313.121.887 | 30.749.136 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | |
| Ana Ortaklık Payları | | 313.121.887 | 30.749.136 |

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

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 133.673.395 | -8.438.576 |
| Dönem Karı (Zararı) | | 313.095.671 | 30.750.491 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı) | | 313.095.671 | 30.750.491 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | -48.117.205 | 37.767.087 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | Not.11 | 455.931 | 280.971 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 310.413 | -2.838.917 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | Not.12 | 65.471 | 23.833 |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 17.841 | -3.000.000 |
| Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler | Not.12 | 227.101 | 137.250 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 92.031.608 | 70.555.815 |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler | Not:20 | -11.684.480 | -8.168.355 |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 98.746.222 | 78.724.170 |
| Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri | Not:6 | 5.390.398 | |
| Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri | Not:12 | -420.532 | |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler | Not:6 | 20.861.550 | 58.485.225 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | | -142.256.716 | -89.160.000 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | Not.10 | -142.256.716 | -89.160.000 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler | | -7.289.449 | 443.993 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | -12.230.542 | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | -12.230.542 | |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | -142.837.065 | -85.071.181 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | Not:6 | -312.961.601 | 45.013.912 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | 13.097.515 | -10.108.048 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | | -46.187.979 | -167.516.786 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | Not.13 | 120.305.891 | -63.003.508 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | Not.6 | 3.750.073 | 31.485.604 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | | 248.835 | 251.626 |
| Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | Not.6 | 623.674 | 2.391.277 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | | 78.149.798 | 76.208.070 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 136.729 | 206.672 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | | 136.729 | 206.672 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 122.141.401 | -16.553.603 |
| Alınan Faiz | | 11.684.480 | 8.168.355 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | | -152.486 | -53.328 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | -69.688.354 | -20.687.056 |
| İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları | | -92.984 | -3.729.710 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | Not.11 | | 115.446 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | Not.11 | -1.828.396 | -864.869 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri | Not.10 | 32.953.728 | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | Not.10 | -100.720.702 | -18.286.707 |
| Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler | | | 2.078.784 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -50.448.905 | 32.837.741 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 545.160.882 | 397.523.993 |
| Kredilerden Nakit Girişleri | Not.5 | 545.160.882 | 397.523.993 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | -503.669.602 | -291.726.293 |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | Not.5 | -503.669.602 | -291.726.293 |
| Ödenen Faiz | Not.5 | -91.940.185 | -72.959.959 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 13.536.136 | 3.712.109 |

| | | | |
|---|--|------------|-----------|
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 13.536.136 | 3.712.109 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 4.719.566 | 1.007.457 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 18.255.702 | 4.719.566 |

| Cari Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017 | 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 Çıkarması | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları | | | | | | | | | | | | | | |
| | Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar | | | | | | | | | | | | | | |
| | Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış) | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dönem Sonu Bakımlar | 124.000.000 | 126.511.211 | 24.000 | | | | | | | 9.055.513 | 530.253.255 | 313.095.671 | 1.102.939.650 | 1.102.939.650 |