

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2018 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 2018 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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3) 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.

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 4.153.488.099 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta 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.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>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 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>
<b>Stoklar</b>	

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 516.387.334 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 174.550.000 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi
- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

#### 4) 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir

bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak 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, Şirket'in 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde 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 hususlar ile 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.

## **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 31 Ocak 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 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 Yaşar Bivas'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM

Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2019

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	54.236.749	83.117.592
Ticari Alacaklar	8	107.442.054	47.442.849
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	4.680.762	1.600.761
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		102.761.292	45.842.088
Diğer Alacaklar	9	718.345	1.078.243
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	35.610	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		682.735	1.078.243
Türev Araçlar	6	59.536.713	3.865.901
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		59.536.713	3.865.901
Stoklar	11	516.387.334	757.111.894
Peşin Ödenmiş Giderler	16	14.386.026	75.331.788
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	2.788.312	65.354.311
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		11.597.714	9.977.477
Diğer Dönen Varlıklar	16	37.258	40.152
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		37.258	40.152
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>752.744.479</b>	<b>967.988.419</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>752.744.479</b>	<b>967.988.419</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar	8	44.389.008	16.225.269
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		44.389.008	16.225.269
Stoklar	11	174.550.000	344.153.094
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.088.133	2.527.108
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	4.153.488.099	3.834.870.889
Maddi Duran Varlıklar	12	33.814.159	31.005.753
Binalar		32.800.000	30.296.776
Taşıtlar		343.427	
Mobilya ve Demirbaşlar		670.732	708.977
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.015.609	847.706
Peşin Ödenmiş Giderler	16	5.982.425	4.240.543
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		5.982.425	4.240.543
Diğer Duran Varlıklar	16	53.261.012	110.088.475
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		53.261.012	110.088.475
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>4.469.588.445</b>	<b>4.343.958.837</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.222.332.924</b>	<b>5.311.947.256</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	742.664.172	169.875.710
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	235.002.422	154.954.495
Banka Kredileri	24	195.688.190	154.258.179
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	24	0	696.316
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		39.314.232	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		507.661.750	14.921.215
Banka Kredileri		38.404.750	14.921.215
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		469.257.000	
Ticari Borçlar	8	34.901.072	89.527.218
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	16.360.219	45.355.703
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	18.540.853	44.171.515
Diğer Borçlar	9	20.833.806	8.989.614
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	20.833.806	8.989.614
Ertelenmiş Gelirler	16	286.719.461	597.513.536
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	24	257.870	493.827

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		286.461.591	597.019.709
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.205.156	3.921.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	390.946	317.880
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.814.210	3.604.088
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	1.258.265	3.494.891
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.258.265	3.494.891
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.091.581.932</b>	<b>873.322.937</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.091.581.932</b>	<b>873.322.937</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	572.183.948	1.015.606.839
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	381.929.982	518.177.339
Banka Kredileri	24	378.309.711	484.995.840
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		3.620.271	33.181.499
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		190.253.966	497.429.500
Banka Kredileri		93.589.745	127.777.777
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		96.664.221	369.651.723
Ertelenmiş Gelirler	16	0	140.667.466
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		0	140.667.466
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.627.689	1.773.027
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.627.689	1.773.027
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>573.811.637</b>	<b>1.158.047.332</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.665.393.569</b>	<b>2.031.370.269</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.556.939.355	3.280.576.987
Ödenmiş Sermaye	17	958.750.000	913.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	240.146.090	240.146.090
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		30.669.212	27.386.467
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.669.212	27.386.467
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		31.053.049	27.610.009
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-383.837	-223.542
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	59.561.684	46.188.875
Yasal Yedekler		59.561.684	46.188.875
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	1.925.777.515	1.872.724.737
Net Dönem Karı veya Zararı		341.610.873	179.956.837
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.556.939.355</b>	<b>3.280.576.987</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.222.332.924</b>	<b>5.311.947.256</b>

## 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
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	18	1.098.332.491	439.658.518
Satışların Maliyeti	18	-837.501.802	-253.628.515
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		260.830.689	186.030.003
BRÜT KAR (ZARAR)		260.830.689	186.030.003
Genel Yönetim Giderleri	19	-24.458.694	-20.261.894
Pazarlama Giderleri	19	-22.287.736	-23.754.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	341.170.105	207.696.656
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-75.436.309	-123.919.259
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		479.818.055	225.790.525
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	1.311.025	1.363.515
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		481.129.080	227.154.040
Finansman Gelirleri	22	60.395.502	3.829.974
Finansman Giderleri	22	-199.913.709	-51.027.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		341.610.873	179.956.837
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		341.610.873	179.956.837
DÖNEM KARI (ZARARI)		341.610.873	179.956.837
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		341.610.873	179.956.837
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,00360000	0,00200000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	23	0,00360000	0,00200000
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.282.745	3.024.494
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	3.443.040	3.383.375
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-160.295	-358.881
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>3.282.745</b>	<b>3.024.494</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>344.893.618</b>	<b>182.981.331</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		344.893.618	182.981.331

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>45.595.017</b>	<b>-43.200.154</b>
Dönem Karı (Zararı)		341.610.873	179.956.837
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-203.579.157</b>	<b>-63.153.669</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.754.156	1.731.040
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		44.551.397	1.251.360
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.246.896	1.251.360
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	43.304.501	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	471.074	433.459
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		471.074	433.459
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		102.934.269	20.823.047
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-8.976.171	-8.220.872
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	111.910.440	29.043.919
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-471.671	1.619.564
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-355.782.765	-83.648.522
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-295.387.274	-79.819.103
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	-60.395.491	-3.829.419
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.311.025	-1.363.515
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-1.311.025	-1.363.515
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		4.275.408	-4.000.102
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-1.034
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18	4.275.408	-3.999.068
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-100.631.998</b>	<b>-167.848.001</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-89.409.840	-36.149.177
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.080.001	-1.278.450
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-86.329.839	-34.870.727
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.109.898	533.574
İlişkili Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		714.390	400.000
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		395.508	133.574
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		-119.447	-35.916
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		367.023.153	-294.146.624
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		59.203.880	-5.505.173
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-54.626.146	55.328.465
İlişkili Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-28.995.484	40.085.238
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-25.630.662	15.243.227
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.844.192	-27.623.284
İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.844.192	-27.623.284
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-451.461.541	154.301.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		55.803.853	-14.551.333
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		56.830.357	-6.803.871
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-1.026.504	-7.747.462
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>37.399.718</b>	<b>-51.044.833</b>
Alınan Faiz	5,18	8.898.940	8.022.435
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-703.641	-177.756
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-28.792.769</b>	<b>-37.551.233</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.287.425	-1.167.509
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-582.426	-438.622
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-704.999	-728.887

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		64.836.843	187.644.068
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-92.342.187	-224.027.792
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-46.231.993</b>	<b>38.028.042</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		398.356.624	227.620.696
Kredilerden Nakit Girişleri		98.356.624	227.620.696
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		300.000.000	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-298.264.787	-102.279.581
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-298.264.787	-102.279.581
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		4.844.126	
Ödenen Temettüler	17	-68.531.250	-63.750.000
Ödenen Faiz		-82.636.706	-23.563.073
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-29.429.745</b>	<b>-42.723.345</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		471.671	-1.619.564
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-28.958.074</b>	<b>-44.342.909</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>82.425.118</b>	<b>126.768.027</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>53.467.044</b>	<b>82.425.118</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / Likorizoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardarı Ayrılan Kullanılmamış Yedekler	Birlikte Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Risiken Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı		
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	<b>650.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>24.226.634</b>	<b>135.339</b>			<b>36.305.282</b>	<b>1.589.596.928</b>	<b>420.511.402</b>	<b>3.161.345.656</b>	<b>3.161.345.656</b>
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								9.883.593	410.627.809	-420.511.402	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				3.383.375	-358.881					179.956.837	182.981.331	182.981.331
Dönem Kan (Zararı)										179.956.837	179.956.837	179.956.837
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				3.383.375	-358.881						3.024.494	3.024.494
Sermaye Artırımı	63.750.000								-63.750.000		0	0
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları									-63.750.000		-63.750.000	-63.750.000
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazı 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 Sahiplerine 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												
Operasyonların 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 Nedeniyle Artış (Azalış)												
<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>	<b>913.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>27.610.009</b>	<b>-223.542</b>			<b>46.188.875</b>	<b>1.872.724.737</b>	<b>179.956.837</b>	<b>3.280.576.987</b>	<b>3.280.576.987</b>
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	<b>913.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>27.610.009</b>	<b>-223.542</b>			<b>46.188.875</b>	<b>1.872.724.737</b>	<b>179.956.837</b>	<b>3.280.576.987</b>	<b>3.280.576.987</b>
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								13.372.809	166.584.028	-179.956.837	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				3.443.040	-160.295					341.610.873	344.893.618	344.893.618
Dönem Kan (Zararı)										341.610.873	341.610.873	341.610.873
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				3.443.040	-160.295						3.282.745	3.282.745
Sermaye Artırımı	45.000.000								-45.000.000		0	0
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları									-68.531.250		-68.531.250	-68.531.250

