



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**  
Finansal Rapor



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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Yönetim Kurulu'na;

### Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Sınırlı Olumlu Görüş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirketinin (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 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konuların etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2018 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.

#### Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket tarafından finansal tablo ve eklerinde şirket portföyünde proje olarak değerlendirilen Referans Güneşli Projesinin ipotek tutarı SPK "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. maddesinin (e) bendinde yer alan sınırlamaların üzerindedir. **(Bknz. Not.2.9)**

Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmı içinde kanuni takibe geçilmiştir. Söz konusu 446.725.564 TL'lik alacağa ilişkin teminat olarak henüz tapu devirleri yapılmamış ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu 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.

Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

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 1.124.751.000 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 değerlendirilmiştir. 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, yetkinlikleri 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

Şirket'in finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 670.758.336 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.

### Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

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

Şirket'in finansal tablolarında 382.449.616 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.

### Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

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 gerçekleşebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir

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

## 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 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 denetimin 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 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 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 Metin Etkin'dir.

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

**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**İstanbul, 01 Mart 2019**

**Metin Etkin**

**Sorumlu Ortak Baş Denetçi**

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	4	5.188.051	18.255.702
Ticari Alacaklar		519.970.282	227.639.287
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	16.864.609	5.554.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	503.105.673	222.085.194
Stoklar	8	382.449.616	424.808.343
Peşin Ödenmiş Giderler		18.436.643	5.424.552
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	13.762.253	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13	4.674.390	5.424.552
Diğer Dönen Varlıklar		12.573.800	17.645.058
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	14	12.573.800	17.645.058
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>938.618.392</b>	<b>693.772.942</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>938.618.392</b>	<b>693.772.942</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar		0	2.500
Ticari Alacaklar		0	110.467.311
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	110.467.311
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	9	118.397.997	96.134.449
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.124.751.000	968.881.913
Maddi Duran Varlıklar	11	2.248.580	2.404.778
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	15.832	9.565
Diğer Duran Varlıklar		3.038.735	3.116.852
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	14	3.038.735	3.116.852
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.248.452.144</b>	<b>1.181.017.368</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		93.882.323	101.724.488
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		93.882.323	101.724.488
Banka Kredileri	5	93.882.323	101.724.488
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		207.922.864	204.657.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		207.922.864	204.657.592
Banka Kredileri	5	206.711.382	201.146.192
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	1.211.482	3.511.400
Ticari Borçlar		12.376.946	40.287.392
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	270.506	5.459.021
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6-24	12.106.440	34.828.371
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	377.795	421.052
Diğer Borçlar		484.208	868.161
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	484.208	868.161
Ertelenmiş Gelirler		318.667.268	202.073.683
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	13	318.667.268	202.073.683
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		281.697	220.647
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	281.697	220.647
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>633.993.101</b>	<b>550.253.015</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>633.993.101</b>	<b>550.253.015</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		368.953.150	281.842.727
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		368.953.150	281.842.727
Banka Kredileri	5	368.953.150	280.860.647
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	0	982.080
Ertelenmiş Gelirler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	13	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.854.985	6.025.056
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12.a	311.215	190.759

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12.a	6.543.770	5.834.297
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>375.808.135</b>	<b>287.867.783</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.009.801.236</b>	<b>838.120.798</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.177.269.300	1.036.669.512
Ödenmiş Sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-18.549	24.000
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-18.549	24.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16.c	-18.549	24.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.d	18.093.368	9.055.513
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16.e	764.452.280	463.983.117
Net Dönem Karı veya Zararı		144.230.990	313.095.671
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.177.269.300</b>	<b>1.036.669.512</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	101.398.028	369.611.249
Satışların Maliyeti	17	-73.443.460	-127.886.077
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>27.954.568</b>	<b>241.725.172</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>27.954.568</b>	<b>241.725.172</b>
Genel Yönetim Giderleri	18	-7.418.726	-8.891.496
Pazarlama Giderleri	18	-2.607.030	-3.010.639
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	126.054.921	41.883.101
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-9.755.190	-21.094.890
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	10	155.869.087	142.256.716
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>290.097.630</b>	<b>392.867.964</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	9	22.269.751	7.289.449
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>312.367.381</b>	<b>400.157.413</b>
Finansman Gelirleri	20	7.683.826	11.684.480
Finansman Giderleri	21	-175.820.217	-98.746.222
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>144.230.990</b>	<b>313.095.671</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>144.230.990</b>	<b>313.095.671</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>144.230.990</b>	<b>313.095.671</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		144.230.990	313.095.671
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-42.549	26.216
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-42.549	26.216
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-42.549</b>	<b>26.216</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>144.188.441</b>	<b>313.121.887</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		144.188.441	313.121.887

## 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>61.661.721</b>	<b>133.673.395</b>
Dönem Karı (Zararı)		144.230.990	313.095.671
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		144.230.990	313.095.671
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-135.478.339</b>	<b>-48.117.205</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13	693.275	455.931
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.164.027	310.413
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		52.977	65.471
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not.15	709.473	17.841
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		1.401.577	227.101
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		43.883.144	92.031.608
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	Not.10	-833.705	-11.684.480
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not.10	44.716.849	98.746.222
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		0	5.390.398
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.6	0	-420.532
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-4.079.947	20.861.550
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-155.869.087	-142.256.716
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	Not.12	-155.869.087	-142.256.716
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-22.269.751	-7.289.449
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	Not.11	-22.269.751	-7.289.449
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-12.230.542
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-12.230.542
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>52.075.365</b>	<b>-142.837.065</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-70.365.074	-312.961.601
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not.6	-70.365.074	-312.961.601
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		5.071.258	13.097.515
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		5.071.258	13.097.515
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.7	42.358.727	-46.187.979
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.9	-13.012.091	120.305.891
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-27.910.446	3.750.073
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-27.910.446	3.750.073
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not.15	-12.124	248.835
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-709.520	623.674
İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-709.520	623.674
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.9	116.593.585	78.149.798
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		61.050	136.729
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		61.050	136.729
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>60.828.016</b>	<b>122.141.401</b>
Alınan Faiz		833.705	11.684.480
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-152.486
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-465.227</b>	<b>-69.688.354</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	-92.984
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.13	-465.227	-1.828.396
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13	0	32.953.728
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-100.720.702
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	Not.10	<b>-74.264.145</b>	<b>-50.448.905</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		263.258.339	545.160.882
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.10	263.258.339	545.160.882
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-292.805.635	-503.669.602

Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.10	-292.805.635	-503.669.602
Ödenen Faiz	Not.10	-44.716.849	-91.940.185
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-13.067.651	13.536.136
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-13.067.651	13.536.136
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>18.255.702</b>	<b>4.719.566</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>5.188.051</b>	<b>18.255.702</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Prömleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	124.000.000	126.511.211	-2.216			9.055.513	499.502.765	30.750.490	789.817.763	789.817.763
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-66.270.138			
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	124.000.000	126.511.211	-2.216			9.055.513	433.232.627	30.750.490		723.547.625
Transferler							30.750.490	-30.750.490		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			26.216						313.095.671	313.121.887
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi										
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										
Kar Payları										
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması										
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>			<b>9.055.513</b>	<b>463.983.117</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.036.669.512</b>	<b>1.036.669.512</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	124.000.000	126.511.211	24.000			9.055.513	463.983.117	313.095.671	1.036.669.512	1.036.669.512
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-3.588.653		-3.588.653	-3.588.653
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	124.000.000	126.511.211	24.000			9.055.513	460.394.464	313.095.671	1.033.080.859	1.033.080.859
Transferler						9.037.855	304.057.816	-313.095.671	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-42.549						144.230.990	144.188.441
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi										

