



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2019 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 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak 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.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
<p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 3.985.933.501 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>
Stoklar	

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 502.965.011 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 175.000.000 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 muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda 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 30 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi 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

30 Ocak 2020

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	388.415.387	54.236.749
Finansal Yatırımlar	6	173.465.888	0
Ticari Alacaklar	8	116.530.503	107.442.054
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	3.064.499	4.680.762
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		113.466.004	102.761.292
Diğer Alacaklar	9	5.685.288	718.345
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	0	35.610
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.685.288	682.735
Türev Araçlar	6	42.367.396	59.536.713
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		42.367.396	59.536.713
Stoklar	11	381.840.456	307.030.105
Proje Halindeki Stoklar	11	121.124.555	209.357.229
Peşin Ödenmiş Giderler	16	7.497.215	14.386.026
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	25	2.286.461	2.788.312
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		5.210.754	11.597.714
Diğer Dönen Varlıklar	16	12.856.791	37.258
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		12.856.791	37.258
ARA TOPLAM		1.249.783.479	752.744.479
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.249.783.479	752.744.479
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	221.249.112	0
Ticari Alacaklar	8	32.659.874	44.389.008
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		32.659.874	44.389.008
Stoklar	11	175.000.000	174.550.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.741.256	3.088.133
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.724.396.501	3.679.192.500
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	261.537.000	474.295.599
Maddi Duran Varlıklar	12	38.460.738	33.814.159
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	931.084	1.015.609
Peşin Ödenmiş Giderler	16	8.597.842	5.982.425
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		8.597.842	5.982.425
Diğer Duran Varlıklar	16	0	53.261.012
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	53.261.012
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.466.573.407	4.469.588.445
TOPLAM VARLIKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	464.336.466	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	288.256.265	0
Banka Kredileri		288.256.265	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		176.080.201	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		176.080.201	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	352.420.787	742.664.172
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25	205.710.355	235.002.422
Banka Kredileri		200.750.897	195.688.190
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		4.959.458	39.314.232
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		146.710.432	507.661.750
Banka Kredileri		45.684.489	38.404.750
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		101.025.943	469.257.000
Ticari Borçlar	8	216.937.006	34.901.072
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	209.645.274	16.360.219
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	7.291.732	18.540.853

Diğer Borçlar	9	12.269.184	20.833.806
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	9	12.269.184	20.833.806
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		149.036.245	279.436.381
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17	149.036.245	279.436.381
Türev Araçlar	6	8.393.543	0
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		8.393.543	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	22.831.188	7.283.080
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	52.091	257.870
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		22.779.097	7.025.210
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.435.702	5.205.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	455.484	390.946
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.980.218	4.814.210
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	704.787	1.258.265
İlişkili Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		704.787	1.258.265
ARA TOPLAM		1.232.364.908	1.091.581.932
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.232.364.908	1.091.581.932
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	621.751.194	572.183.948
İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	368.157.840	381.929.982
Banka Kredileri		366.578.249	378.309.711
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		1.579.591	3.620.271
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		253.593.354	190.253.966
Banka Kredileri		51.709.402	93.589.745
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		201.883.952	96.664.221
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.013.706	1.627.689
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.013.706	1.627.689
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		623.764.900	573.811.637
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.856.129.808	1.665.393.569
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.860.227.078	3.556.939.355
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	18	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		36.567.156	30.669.212
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		36.951.956	31.053.049
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		36.951.956	31.053.049
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-384.800	-383.837
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	65.949.792	59.561.684
Yasal Yedekler		65.949.792	59.561.684
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	2.261.000.280	1.925.777.515
Net Dönem Karı veya Zararı		297.389.779	341.610.873
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.860.227.078	3.556.939.355
TOPLAM KAYNAKLAR		5.716.356.886	5.222.332.924

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	1.206.509.521	1.098.332.491
Satışların Maliyeti	19	-955.966.119	-837.501.802
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		250.543.402	260.830.689
BRÜT KAR (ZARAR)		250.543.402	260.830.689
Genel Yönetim Giderleri	20	-26.958.460	-24.458.694
Pazarlama Giderleri	20	-14.811.380	-22.287.736
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	342.541.290	341.170.105
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-12.172.591	-75.436.309
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		539.142.261	479.818.055
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	1.653.123	1.311.025
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		540.795.384	481.129.080
Finansman Gelirleri	23	0	60.395.502
Finansman Giderleri	23	-243.405.605	-199.913.709
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		297.389.779	341.610.873
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		297.389.779	341.610.873
DÖNEM KARI (ZARARI)		297.389.779	341.610.873
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		297.389.779	341.610.873
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0,00310000	0,00360000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	24	0,00310000	0,00360000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.897.944	3.282.745
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	5.898.907	3.443.040
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-963	-160.295
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.897.944	3.282.745
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		303.287.723	344.893.618
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		303.287.723	344.893.618

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		144.869.306	176.127.127
Dönem Karı (Zararı)		297.389.779	341.610.873
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-111.986.451	-117.711.286
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	2.011.049	1.754.156
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.114.831	44.551.397
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.597.600	1.246.896
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	517.231	43.304.501
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.777.795	471.074
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	569.798	471.074
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	1.207.997	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		191.374.845	100.808.351
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-11.253.551	-8.976.171
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	202.628.396	109.784.522
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		29.770.606	87.522.118
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-319.510.314	-355.782.765
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-326.897.431	-295.387.274
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	7.387.117	-60.395.491
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.653.123	-1.311.025
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-1.653.123	-1.311.025
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-17.872.140	4.275.408
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.383	0
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		12.853	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	19	-17.886.376	4.275.408
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-50.990.025	-55.967.759
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.043.085	-89.409.840
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.616.263	-3.080.001
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-573.178	-86.329.839
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.966.943	1.109.898
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.035.610	714.390
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-5.002.553	395.508
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		-5.438.816	-119.447
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		20.706.304	411.687.392
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		4.273.394	59.203.880
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		8.570.046	-54.626.146
İlişkili Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		19.819.167	-28.995.484
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-11.249.121	-25.630.662
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-130.400.136	-447.805.216
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-130.400.136	-447.805.216
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-8.564.622	11.844.192
İlişkili Olmayan Tarafra Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-8.564.622	11.844.192
Türev Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		8.393.543	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		15.548.108	-3.656.325

İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			38.846.012	55.803.853
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			40.441.479	56.830.357
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-1.595.467	-1.026.504
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			134.413.303	167.931.828
Alınan Faiz	5,19		10.576.209	8.898.940
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15		-120.206	-703.641
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			297.085.024	-5.640.120
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			-42.500.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13		-688.432	-1.287.425
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-95.764	-582.426
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-592.668	-704.999
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			352.572.964	64.836.843
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-12.299.508	-69.189.538
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-109.031.203	-199.916.752
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7		1.667.066.244	363.254.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7		-1.569.220.442	-324.935.297
Türev Araçlardan Nakit Girişleri			15.221.016	4.844.126
Ödenen Temettüler	18		0	-68.531.250
Ödenen Faiz	7		-222.098.021	-174.548.331
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			332.923.127	-29.429.745
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			578.169	471.671
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			333.501.296	-28.958.074
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		53.467.044	82.425.118
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		386.968.340	53.467.044

