



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2019 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

01.01.2019 - 31.12.2019 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

### Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

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

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

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 32'sini oluşturmakta olup toplam değeri 1.699.044.058 TL'dir.	Kontrollerin değerlendirilmesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

### **Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:**

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

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

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

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

### **Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:**

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

#### ***Kilit denetim konuları***

#### ***Stoklar***

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olmasıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 46'sini oluşturmakta olup toplam değeri 2.409.628.686 TL'dir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.730.798.094 TL olarak muhasebeleştiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 678.830.592 TL uzun dönem stokları ise, Grup'un uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacıyla edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.

#### ***Denetimde konunun nasıl ele alındığı***

#### ***Uygulanan prosedürler***

#### ***Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:***

Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.

Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.

Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.

#### **Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:**

Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedelleri karşılaştırdık.

## **Diğer Hususlar**

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Mart 2019 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

· Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, 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.

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

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

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri 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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı 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 10 Mart 2020 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde 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**

**Metin Etkin**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 10 Mart 2020**

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	71.421.760	8.466.916
Ticari Alacaklar	6,31	446.134.951	737.958.154
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	373.157.270	561.240.330
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	72.977.681	176.717.824
Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
Türev Araçlar	8	79.285	0
Stoklar	9	1.730.798.094	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	17	294.261.536	239.216.597
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		294.261.536	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.647	41.224
Diğer Dönen Varlıklar	18	132.892.669	126.296.539
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.755.257.097</b>	<b>2.659.489.972</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.755.257.097</b>	<b>2.659.489.972</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar	6,31	103.221.772	57.586.681
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	99.502.791	53.297.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.718.981	4.289.227
Diğer Alacaklar	7,31	980.101	982.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	980.101	982.715
Stoklar	9	678.830.592	958.264.151
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	13.579.237	12.635.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.699.044.058	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	12	17.328.844	21.513.690
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	21.854.344	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	827.664	943.399
Peşin Ödenmiş Giderler	17	41.382	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar	18	0	15.230.000
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.535.707.994</b>	<b>2.360.685.539</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.290.965.091</b>	<b>5.020.175.511</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.527.926.632	1.125.843.568
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		112.422.251	113.288.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.415.504.381	1.012.554.803
Ticari Borçlar	6,31	196.035.397	159.703.547
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	24.931.934	6.312.940
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	171.103.463	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.336.405	3.688.126
Diğer Borçlar	7,31	11.193.982	32.945.063
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	32.881.200
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	11.193.982	63.863
Türev Araçlar		0	3.544.958
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	0	3.544.958
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	183.913.331	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.923.707	2.657.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.923.707	2.657.131
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	4.291.417	2.621.805
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.291.417	2.621.805
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.928.620.871</b>	<b>1.398.474.751</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.928.620.871</b>	<b>1.398.474.751</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.170.579.460	2.130.265.153

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		147.739.476	195.485.995
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.022.839.984	1.934.779.158
Ticari Borçlar	6,31	306.142	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	306.142	0
Diğer Borçlar	7,31	38.670.907	35.302.492
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.670.907	35.302.492
Türev Araçlar	8	0	2.512.940
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	2.512.940
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	586.348.191	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.271.955	1.262.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.271.955	1.262.342
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.800.176.655</b>	<b>3.271.137.055</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.728.797.526</b>	<b>4.669.611.806</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	20	562.167.565	350.563.705
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-81.290.459
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		62.419.923	62.419.923
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.559.157	-1.136.836
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.559.157	-1.136.836
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.559.157	-1.136.836
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-478.373.928	-281.481.431
Net Dönem Karı veya Zararı		215.036.241	-196.882.437
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>562.167.565</b>	<b>350.563.705</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.290.965.091</b>	<b>5.020.175.511</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	21	1.712.508.229	432.330.129
Satışların Maliyeti	21	-1.170.591.706	-351.143.122
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		541.916.523	81.187.007
BRÜT KAR (ZARAR)		541.916.523	81.187.007
Genel Yönetim Giderleri	22	-41.528.220	-59.799.777
Pazarlama Giderleri	22	-80.916.058	-75.894.004
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	270.176.829	282.351.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	-164.209.179	-36.869.214
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	167.015.259	641.273.191
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		692.455.154	832.249.110
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	2.699.691
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	26	944.217	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		693.399.371	834.948.801
Finansman Gelirleri	27	6.160.418	30.198.896
Finansman Giderleri	28	-484.523.548	-1.062.030.136
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		215.036.241	-196.882.439
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		215.036.241	-196.882.439
DÖNEM KARI (ZARARI)		215.036.241	-196.882.439
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		215.036.241	-196.882.439
<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		-3.422.321	-757.221
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.422.321	-757.221
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-3.422.321</b>	<b>-757.221</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>211.613.920</b>	<b>-197.639.660</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		211.613.920	-197.639.660

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>81.124.295</b>	<b>-134.303.718</b>
Dönem Karı (Zararı)		215.036.244	-196.882.439
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>3.643.906</b>	<b>-550.167.183</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		7.044.525	3.876.717
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-146.131	-95.310.565
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-146.131	-95.310.565
Kar Payı (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	-268.144
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		105.868.917	43.527.827
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		330.435.574	426.320.446
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-438.614.762	-671.203.943
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-438.535.477	-641.273.191
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-79.285	-29.930.752
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-944.217	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	-257.109.521
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-136.204.133</b>	<b>613.282.911</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		246.188.112	16.141.195
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		246.188.112	16.141.195
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	4	100.545.517	228.599.710
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-52.738.150	-108.912.224
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		36.637.992	20.829.762
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-399.003.159	396.225.659
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-67.834.445	60.398.809
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-67.834.445	44.739.244
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		0	15.659.565
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>82.476.017</b>	<b>-133.766.711</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.351.722	-537.007
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>6.084.933</b>	<b>-537.775.071</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		308.132	-11.483.948
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-617.053	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		6.393.854	-528.615.814
Alınan Temettüleri		0	2.324.691
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-24.254.384</b>	<b>642.877.720</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.530.227.853	1.165.883.705
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.507.688.838	-449.228.213
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-6.057.898	0
Ödenen Temettüleri		0	-40.000.000
Ödenen Faiz		-40.735.501	-34.045.916
Alınan Faiz		0	268.144
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		62.954.844	-29.201.069
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		62.954.844	-29.201.069
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>8.466.916</b>	<b>37.667.985</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>71.421.760</b>	<b>8.466.916</b>



Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																		
Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Kar Payları		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kar Payı Harcı, Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Pay Bazlı 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																	
	<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>		<b>873.193.432</b>	<b>212.888.864</b>	<b>-346.002.724</b>	<b>-81.290.459</b>	<b>62.419.923</b>	<b>-4.559.157</b>					<b>108.855.373</b>	<b>-478.373.928</b>	<b>215.036.241</b>	<b>562.167.505</b>	<b>0</b>	<b>562.167.505</b>