

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
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

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarının denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişkikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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 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.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 30'unu oluşturmakta olup toplam değeri 1.699.044.059 TL'dir. | Kontrollerin değerlendirilmesi |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksper 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 finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in 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.

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket 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:

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

Şirket'in 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.

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, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerinden düşük olmasıyla muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının % 44'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.320.750.150 TL'dir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.716.529.874 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 604.220.277 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile 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.

Şirket'in 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:

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

Diğer Hususlar

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait bireysel 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 Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

Bireysel 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.

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Bireysel 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.

· Şirket'in 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 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Bireysel 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.

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 bireysel 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 10 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e 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 Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.12.2019 | Önceki Dönem 31.12.2018 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 69.748.254 | 8.001.399 |
| Ticari Alacaklar | 6 | 463.084.642 | 766.674.682 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | | 404.898.346 | 590.623.817 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 58.186.296 | 176.050.865 |
| Diğer Alacaklar | 7 | 79.805.528 | 19.934.370 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | | 79.805.528 | 19.934.370 |
| Türev Araçlar | 8 | 79.285 | 0 |
| Stoklar | 9 | 1.716.529.874 | 1.520.174.989 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | 278.588.094 | 202.162.831 |
| İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler | | 278.588.094 | 202.162.831 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | | 4.647 | 41.224 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 18 | 128.056.656 | 121.859.857 |
| ARA TOPLAM | | 2.735.896.980 | 2.638.849.352 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 2.735.896.980 | 2.638.849.352 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | | 72.541.900 | 72.496.193 |
| Ticari Alacaklar | 6 | 103.221.772 | 57.586.681 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | | 99.502.791 | 53.297.454 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 3.718.981 | 4.289.227 |
| Diğer Alacaklar | 7 | 978.865 | 982.319 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | | 978.865 | 982.319 |
| Stoklar | 9 | 604.220.277 | 883.649.719 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 10 | 13.579.237 | 12.635.020 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 11 | 1.699.044.059 | 1.291.181.712 |
| Maddi Duran Varlıklar | 12 | 18.128.585 | 22.313.433 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | | 21.854.347 | 0 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 13 | 767.928 | 943.399 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 41.382 | 2.348.171 |
| Diğer Duran Varlıklar | 18 | 0 | 15.230.000 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 2.534.378.352 | 2.359.366.647 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 5.270.275.332 | 4.998.215.999 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 5 | 1.527.926.632 | 1.123.649.408 |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 112.422.251 | 111.094.605 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 1.415.504.381 | 1.012.554.803 |
| Ticari Borçlar | 6 | 182.714.695 | 141.967.185 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | | 22.649.290 | 6.312.940 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | | 160.065.405 | 135.654.245 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 15 | 2.321.549 | 3.664.955 |
| Diğer Borçlar | 7 | 11.190.782 | 32.944.913 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | | 11.134.904 | 32.881.050 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 55.878 | 63.863 |
| Türev Araçlar | 8 | 0 | 3.544.958 |
| Risken Korunma Amaçlı Türev Araçlar | | 0 | 3.544.958 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 19 | 176.068.479 | 67.467.971 |
| 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 | 4.285.049 | 2.428.792 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 4.285.049 | 2.428.792 |
| ARA TOPLAM | | 1.907.430.893 | 1.378.325.313 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.907.430.893 | 1.378.325.313 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |

| | | | |
|---|----|----------------------|----------------------|
| 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 | 306.142 | 0 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | | 306.142 | 0 |
| Diğer Borçlar | 7 | 38.670.907 | 35.302.494 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 38.670.907 | 35.302.494 |
| Türev Araçlar | 8 | 0 | 2.512.940 |
| Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar | | 0 | 2.512.940 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | | 586.348.191 | 1.100.807.335 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 15 | 4.271.955 | 1.262.342 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | | 4.271.955 | 1.262.342 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.800.176.655 | 3.270.150.264 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 4.707.607.548 | 4.648.475.577 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 562.667.784 | 349.740.422 |
| Ödenmiş Sermaye | 20 | 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 | | -479.187.151 | -283.019.404 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 562.667.784 | 349.740.422 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 5.270.275.332 | 4.998.215.999 |

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 | 21 | 1.697.294.898 | 398.573.820 |
| Satışların Maliyeti | 21 | -1.155.394.661 | -317.982.762 |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 541.900.237 | 80.591.058 |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 541.900.237 | 80.591.058 |
| Genel Yönetim Giderleri | 22 | -41.255.198 | -59.375.632 |
| Pazarlama Giderleri | 22 | -80.383.550 | -74.800.713 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 24 | 269.738.059 | 282.391.498 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 25 | -163.246.211 | -36.245.670 |
| Diğer Kazançlar (Kayıplar) | | 167.015.259 | 640.403.259 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | 693.768.596 | 832.963.800 |
| 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) | | 694.712.813 | 835.663.491 |
| Finansman Gelirleri | 27 | 6.160.418 | 30.198.896 |
| Finansman Giderleri | 28 | -484.523.548 | -1.062.030.134 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | |
| Ana Ortaklık Payları | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| 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 |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları) | | 0 | 0 |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları) | | 0 | 0 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | -3.422.321 | -757.221 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 212.927.362 | -196.924.968 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | 212.927.362 | -196.924.968 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| 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 | | 77.708.116 | -129.162.946 |
| Dönem Karı (Zararı) | | 216.349.683 | -196.167.747 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 3.643.909 | -548.171.322 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 7.044.528 | 5.604.434 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | -146.131 | -95.310.565 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | -146.131 | -95.310.565 |
| 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 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | -140.942.069 | 615.713.130 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | 257.954.949 | -12.407.394 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | 4 | 107.353.834 | 236.814.516 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | | -74.118.477 | -71.858.450 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 41.053.652 | 3.104.138 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) | | -405.858.636 | 395.236.284 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -67.327.391 | 64.824.036 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 79.051.523 | -128.625.939 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | | -1.343.407 | -537.007 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 6.098.963 | -540.271.273 |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları | | -45.707 | 0 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 367.870 | -13.980.150 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | -617.053 | 0 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | 6.393.853 | -528.615.814 |
| Alınan Temettüleri | | 0 | 2.324.691 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -22.060.224 | 640.415.413 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 1.532.422.013 | 1.172.903.305 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | -1.507.688.838 | -449.228.209 |
| Türev Araçlardan Nakit Çıkışları | | -6.057.898 | 0 |
| Ödenen Temettüleri | | 0 | -40.000.000 |
| Ödenen Faiz | | -40.735.501 | -43.527.827 |
| Alınan Faiz | | 0 | 268.144 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 61.746.855 | -29.018.806 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 61.746.855 | -29.018.806 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 8.001.399 | 37.020.205 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 69.748.254 | 8.001.399 |

| 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 Nedeni ile Artış (Azalış) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dönem Sonu Bakiyeler | | 873.193.432 | 212.888.864 | -346.002.724 | -81.290.459 | 62.419.923 | -4.559.157 | | | | | 108.855.373 | -479.187.151 | 216.347.683 | 562.667.704 | 0 | 562.667.704 |