

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (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) Dikkat Çekilen Hususlar

1 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Şirket'in Ana Ortaklığı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ("Ana Ortak Banka") eski yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülen davanın sonucunda, kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından 16 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla suçlu bulunarak hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Ana Ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu davadan ayrı olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket üzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortak Banka yönetimi bu aşamada Ana Ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) 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	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 2.288.772.410 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %87'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. -Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporları kilit kontrollerinin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik. -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Şirket'in değerleme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. -Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir -Bağımsız değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerleme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir. -Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. -Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.

2) Stoklar

Şirketin finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği, 103.021.423 TL tutarındaki stoklar, kısa 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.

Şirketin 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.

(Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve srokların detayları için Dipnot 6'ya bakınız.)

Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:

-Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetlerinin örnekleme yöntemiyle fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması,

-Satışların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasının örnekleme yöntemiyle test edilmesi,

-Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.

5) 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.

6) 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 Standartları'na (BDS) 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 Standartları'na ve 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, sahtekarlık, 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 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 halinde, 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetime İlişkin Sorumlulukları (devamı)

• Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

• Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 dahil 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 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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 Hasan Kılıç'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	28.825.032	123.145.273
Ticari Alacaklar	5	9.757.225	36.703.574
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	627	148.189
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.756.598	36.555.385
Stoklar	6	103.021.423	252.004.404
Peşin Ödenmiş Giderler	7	647.577	318.312
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		298.429	103.490
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		349.148	214.822
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.021.383	1.046.404
Diğer Dönen Varlıklar	13	67.692.208	18.862.938
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		67.692.208	18.862.938
ARA TOPLAM		210.964.848	432.080.905
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		210.964.848	432.080.905
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	5	6.216.382	5.799.107
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.216.382	5.799.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.288.772.410	1.828.384.803
Maddi Duran Varlıklar	9	800.320	270.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	346.313	105.718
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		346.313	105.718
Peşin Ödenmiş Giderler	7	118.829.008	67.861.990
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		118.829.008	67.861.990
Diğer Duran Varlıklar	13	950.204	42.430.565
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		950.204	42.430.565
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.415.914.637	1.944.852.835
TOPLAM VARLIKLAR		2.626.879.485	2.376.933.740
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	293.920.037	216.796.919
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.397.826	3.397.671
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.397.826	3.397.671
Ticari Borçlar	5	15.628.217	18.025.957
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	79.078	416.723
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		15.549.139	17.609.234
Ertelenmiş Gelirler	7	10.116.377	242.418.401
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		10.116.377	242.418.401
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.549.747	1.079.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.262.500	970.803
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	287.247	108.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	9.355.991	8.775.168
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.355.991	8.775.168
ARA TOPLAM		333.968.195	490.493.887
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		333.968.195	490.493.887
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	17.306.339	6.719.830
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		17.306.339	6.719.830
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	529.935	318.371
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		529.935	318.371
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		17.836.274	7.038.201
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		351.804.469	497.532.088
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.275.075.016	1.879.401.652
Ödenmiş Sermaye	14	858.000.000	820.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	-24.188.879	-23.117.578

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-81.503	13.198
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-81.503	13.198
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-81.503	13.198
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	42.011.650	39.266.359
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		954.587.570	741.185.806
Net Dönem Karı veya Zararı		394.801.082	252.108.771
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.275.075.016	1.879.401.652
TOPLAM KAYNAKLAR		2.626.879.485	2.376.933.740

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	319.158.974	82.240.682
Satışların Maliyeti	15	-203.170.190	-15.812.566
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		115.988.784	66.428.116
BRÜT KAR (ZARAR)		115.988.784	66.428.116
Genel Yönetim Giderleri	17	-12.811.718	-11.584.483
Pazarlama Giderleri	17	-4.671.801	-3.421.687
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	6.316.561	2.932.688
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-1.861.940	-4.426.514
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		102.959.886	49.928.120
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		306.881.143	207.300.100
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		409.841.029	257.228.220
Finansman Giderleri	19	-15.039.947	-5.119.449
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		394.801.082	252.108.771
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		394.801.082	252.108.771
DÖNEM KARI (ZARARI)		394.801.082	252.108.771
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		394.801.082	252.108.771
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-94.701	12.549
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-94.701	12.549
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-94.701	12.549
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		394.706.381	252.121.320
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		394.706.381	252.121.320

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.046.848	-19.382.713
Dönem Karı (Zararı)		394.801.082	252.108.771
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-298.122.510	-208.932.248
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10	176.142	412.293
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11-12	280.265	327.177
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15-19	8.302.226	-2.371.618
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	-306.881.143	-207.300.100
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-111.801.660	-69.837.930
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		26.529.074	-5.613.101
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	148.982.981	-99.183.502
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-51.296.283	-11.665.431
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.397.740	17.491.755
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-226.958.539	52.357.771
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.661.153	-23.225.422
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-7.323.888	-26.824.808
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		662.735	3.599.386
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-15.123.088	-26.661.407
Alınan Faiz		5.234.204	7.276.915
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-157.964	1.779
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-154.452.869	-115.327.958
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	-946.405	-50.946
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	4.236.600	862.650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-157.743.064	-116.139.662
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		70.480.482	206.543.748
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	694.580.081	257.808.062
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	-606.870.299	-43.443.605
Ödenen Temettüler	1	-3.692.870	-2.915.412
Ödenen Faiz		-13.536.430	-4.905.297
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-94.019.235	71.833.077
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-94.019.235	71.833.077
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		122.620.763	50.787.686
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26	28.601.528	122.620.763

Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeler		790.000.000	-22.271.814	49.945.096	649				37.486.655	667.368.102	107.667.056			1.630.195.744	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler		0	0	0	0				1.779.704	105.887.352	-107.667.056			0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	12.549				0	0	252.108.771			252.121.320	
	Dönem Kan (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı		30.000.000	-845.764	0	0				0	-29.154.236	0			0	
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları	1	0	0	0	0				0	-2.915.412	0			-2.915.412	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alın 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alın Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Baklıyeler		820.000.000	-23.117.578	49.945.096	13.198				39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652		0	1.879.401.652
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeler		820.000.000	-23.117.578	49.945.096	13.198				39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652		0	1.879.401.652
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	2	0	0	0	0				0	4.659.853	0			4.659.853	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar		820.000.000	-23.117.578	49.945.096	13.198				39.266.359	745.845.659	252.108.771			1.884.061.505	
	Transferler		0	0	0	0				2.745.291	249.363.480	-252.108.771			0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	-94.701				0	0	394.801.082			394.706.381	
	Dönem Kan (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı		38.000.000	-1.071.301	0	0				0	-36.928.699	0			0	
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları	1	0	0	0	0	0	0	-3.692.870	0					-3.692.870	
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		858.000.000	-24.188.879	49.945.096	-81.503		42.011.650	954.587.570	394.801.082	2.275.075.016	0	2.275.075.016			