

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2018 - 31.12.2018 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. 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.

3. 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 Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 26'sını oluşturmakta olup toplam değeri 1.291.181.712 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi: Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

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.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperi'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:

Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Değerleme Eksperi 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 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Stoklar Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 50'sini oluşturmakta olup toplam değeri 2.485.894.926 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un 1.527.630.775 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 958.264.151 TL uzun dönem stokları ise, Grup'un 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.	Uygulanan prosedürler: Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi: Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketleri, 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. Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test 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.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:

Grup'un Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedellerini karşılaştırdık.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

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.

5. 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 mesleki şüpheciliğimizi 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, 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.

· 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 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı 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 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 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 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") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.466.916	37.667.985
Ticari Alacaklar	6,29	737.958.154	542.499.996
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	561.240.330	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	176.717.824	299.468.199
Diğer Alacaklar	7	19.879.767	46.289.508
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	19.879.767	46.289.508
Stoklar	9	1.527.630.775	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	15	239.216.597	130.304.373
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	15	239.216.597	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar	16	126.296.539	120.219.414
ARA TOPLAM		2.659.489.972	2.352.760.515
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.659.489.972	2.352.760.515
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	6,29	57.586.681	269.186.034
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	53.297.454	266.890.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	4.289.227	2.295.265
Diğer Alacaklar	7,29	982.715	25.531.186
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	0	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	982.715	801.769
Stoklar	9	958.264.151	1.240.194.424
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		12.635.020	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.291.181.712	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	11	21.513.690	14.767.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	943.399	82.730
Peşin Ödenmiş Giderler	15	2.348.171	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar	16	15.230.000	13.650.354
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.360.685.539	1.703.052.734
TOPLAM VARLIKLAR		5.020.175.511	4.055.813.249
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.125.843.568	765.463.069
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		113.288.765	18.910.664
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.012.554.803	746.552.405
Ticari Borçlar	6,29	159.703.547	138.873.785
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	6,29	6.312.940	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	6	153.390.607	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.688.126	1.464.314
Diğer Borçlar	7,29	32.945.063	18.259.741
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	7,29	32.881.200	60.217
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	63.863	18.199.524
Türev Araçlar		3.544.958	29.450.359
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		3.544.958	29.450.359
Ertelenmiş Gelirler	17	67.470.553	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.657.131	98.342.358
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.657.131	98.342.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	2.621.805	5.629.753
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.621.805	5.629.753
ARA TOPLAM		1.398.474.751	1.058.460.722
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.398.474.751	1.058.460.722
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.130.265.153	1.338.187.806
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		195.485.995	2.586.147
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.934.779.158	1.335.601.659

Diğer Borçlar	7,29	35.302.492	25.717.058
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	35.302.492	25.717.058
Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
Ertelenmiş Gelirler	17	1.101.794.128	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.271.137.055	2.149.431.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.669.611.806	3.207.892.607
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		350.563.705	847.920.642
Ödenmiş Sermaye	18	873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	0
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-5.664.156
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)		-1.136.836	-379.615
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.136.836	-379.615
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.136.836	-379.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-281.481.431	-9.109.526
Net Dönem Karı veya Zararı		-196.882.437	-242.915.898
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		350.563.705	847.920.642
TOPLAM KAYNAKLAR		5.020.175.511	4.055.813.249

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	19	432.330.129	904.279.440
Satışların Maliyeti	19	-351.143.122	-732.087.672
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		81.187.007	172.191.768
BRÜT KAR (ZARAR)		81.187.007	172.191.768
Genel Yönetim Giderleri	20	-59.799.777	-65.856.110
Pazarlama Giderleri	20	-75.894.004	-73.388.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10-22	923.625.098	223.706.619
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-36.869.214	-23.810.527
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		832.249.110	232.843.712
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	2.699.691	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	24	0	-12.296.995
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		0	-123.896
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		834.948.801	221.956.415
Finansman Gelirleri	25	30.198.896	10.219.326
Finansman Giderleri	26	-1.062.030.136	-475.091.639
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-196.882.439	-242.915.898
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-196.882.439	-242.915.898
DÖNEM KARI (ZARARI)		-196.882.439	-242.915.898
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-196.882.439	-242.915.898
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	28	-0,22550000	-0,40490000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-757.221	374.889
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-757.221	374.889
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	7.397.851
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-757.221	7.772.740
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-197.639.660	-235.143.158
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-197.639.660	-235.143.158

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		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			-134.303.718	-39.466.619
Dönem Karı (Zararı)			-196.882.439	-242.915.898
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-196.882.439	-242.915.898
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-550.167.183	330.284.333
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22		3.876.717	2.242.151
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-95.310.565	2.530.508
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-95.310.565	525.911
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			0	2.004.597
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler			-268.144	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26,27		43.527.827	24.372.799
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			426.320.446	129.814.882
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-671.203.943	-1.994.679
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-641.273.191	-1.994.679
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-29.930.752	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			0	123.896
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler			-257.109.521	8.583.106
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			0	164.611.670
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			613.282.911	-126.536.433
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			16.141.195	-107.935.805
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			228.599.710	310.807.122
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-108.912.224	-13.445.999
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			20.829.762	-54.380.828
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			396.225.659	-242.440.582
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			60.398.809	-19.140.341
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			44.739.244	-14.509.286
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			15.659.565	-4.631.055
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-133.766.711	-39.167.998
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15		-537.007	-298.621
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-537.775.071	52.552.860
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			-11.483.948	1.340.212
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13		0	-3.751.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			-528.615.814	276.275
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	54.687.584
Alınan Temettüler			2.324.691	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			642.877.720	3.567.824
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.165.883.705	259.378.019
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-449.228.213	-248.771.986
Ödenen Temettüler			-40.000.000	0
Ödenen Faiz			-34.045.916	-17.414.242
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri			268.144	10.376.033
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-29.201.069	16.654.065
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-29.201.069	16.654.065
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		37.667.985	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.466.916	37.667.985

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhracı Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kustlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
													Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.12.2017

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																	0
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-40.000.000	0	-40.000.000	0	-40.000.000	0	0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	-75.626.303	0	0	0	0	0	0	0	-75.626.303	0	-75.626.303	0	0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																	0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	0
	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																	0
	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																	0
	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																	0
	Yabancı Para Alım 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																	0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	0
	Dönem Sonu Bakiyeler		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.136.836	0	108.855.373	-281.481.431	-196.882.437	350.563.705	0	350.563.705			