

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar

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

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 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 finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 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'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 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 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 finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve 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:
Esas	Kontrollerin değerlendirilmesi:
Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 1.562.278.000 TL'dir.	Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler Direktörü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler 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.

Direktörü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

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

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin değerleri Pazar yaklaşımı ve Nakit indirgeme yöntemi kullanılarak 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. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konuları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil bir başka şirketin değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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 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, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 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.

· 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, konsolide 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.

· 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.

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 4 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 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		635.172.561	172.203.795
Ticari Alacaklar			20.756.282	15.318.515
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		224.193	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		20.532.089	15.318.515
Diğer Alacaklar			4.013.187	2.293.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		4.013.187	2.293.789
Türev Araçlar			0	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar				1.507.416
Stoklar	8		15.637.828	21.206.886
Peşin Ödenmiş Giderler			73.726.931	24.079.746
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		766.142	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		72.960.789	24.079.746
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23		2.124.025	1.420.770
Diğer Dönen Varlıklar	10		2.013.567	4.811.621
ARA TOPLAM			753.444.381	242.842.538
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			753.444.381	242.842.538
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			12.499	10.474
Ticari Alacaklar			1.087.425	914.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.087.425	914.245
Stoklar	8		562.615.968	318.647.736
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		1.562.278.000	1.299.280.000
Maddi Duran Varlıklar	12		588.276.556	446.739.044
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			28.546.081	18.724.365
Şerefiye	13		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			10.112.289	290.573
Peşin Ödenmiş Giderler			629.815	31.938.491
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		629.815	31.938.491
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23		5.705.796	5.439.675
Diğer Duran Varlıklar	10		69.702.360	39.177.269
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.818.854.500	2.160.871.299
TOPLAM VARLIKLAR			3.572.298.881	2.403.713.837
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		97.367.583	44.126.121
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		600.664.216	241.887.296
Ticari Borçlar			49.626.846	45.013.469
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24			1.220.443
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		49.626.846	43.793.026
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		2.247.343	1.793.761
Diğer Borçlar			198.206.939	51.014.931
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		176.912.998	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		21.293.941	16.697.131
Türev Araçlar			5.637.216	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.637.216	
Ertelenmiş Gelirler	9		13.338.364	20.031.080
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.867.412	3.466.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		815.053	700.519
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		3.052.359	2.766.093
ARA TOPLAM			970.955.919	407.333.270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			970.955.919	407.333.270
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		213.448.837	249.189.334
Ticari Borçlar			27.696.582	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		27.696.582	23.259.439
Diğer Borçlar			371.256	1.012.947
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		371.256	1.012.947

Ertelenmiş Gelirler	9	497.321.838	242.195.670
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.038.341	1.129.976
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.038.341	1.129.976
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			20.481
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		740.876.854	516.807.847
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.711.832.773	924.141.117
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.860.285.878	1.480.442.978
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		544.789.824	399.902.887
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		544.789.824	399.902.887
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	546.227.514	401.122.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-1.437.690	-1.219.627
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		23.485.420	19.591.496
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		660.341.702	404.843.189
Net Dönem Karı veya Zararı		234.955.963	259.392.437
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		180.230	-870.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.860.466.108	1.479.572.720
TOPLAM KAYNAKLAR		3.572.298.881	2.403.713.837

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	18	210.320.827	138.484.287
Satışların Maliyeti	18	-98.319.349	-67.613.491
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		112.001.478	70.870.796
BRÜT KAR (ZARAR)		112.001.478	70.870.796
Genel Yönetim Giderleri	19	-11.306.423	-9.805.951
Pazarlama Giderleri	19	-26.784.414	-17.879.477
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	499.616.735	328.753.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-256.797.537	-53.285.757
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		316.729.839	318.652.891
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		316.729.839	318.652.891
Finansman Gelirleri	22	57.638.641	18.262.250
Finansman Giderleri	22	-138.533.183	-78.152.602
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		235.835.297	258.762.539
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		182.631	219.318
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	182.631	219.318
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		236.017.928	258.981.857
DÖNEM KARI (ZARARI)		236.017.928	258.981.857
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.061.965	-410.580
Ana Ortaklık Payları		234.955.963	259.392.437
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	17	0,94000000	1,03800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		144.967.277	88.747.641
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	145.105.000	88.785.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-172.154	-46.698
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		34.431	9.339
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		34.431	9.339
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		144.967.277	88.747.641
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		380.985.205	347.729.498
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.050.488	-412.449
Ana Ortaklık Payları		379.934.717	348.141.947

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		271.786.542	202.894.024
Dönem Karı (Zararı)		236.017.928	258.981.857
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-75.374.941	-175.694.872
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		15.773.564	12.811.109
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		176.984	-911.799
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		176.984	-911.799
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.728.156	2.207.642
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.148.544	14.070.249
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		145.917.300	42.089.762
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-255.853.368	-264.095.679
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11,21	-262.998.000	-262.588.263
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		7.144.632	-1.507.416
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	-266.121	-219.318
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-80.630
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-80.630
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			18.433.792
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		112.495.341	121.333.211
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.787.931	-3.255.641
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-47.784.944	58.606.675
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-238.399.174	-170.219.014
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		9.050.520	28.647.335
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		146.983.418	31.457.456
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		248.433.452	176.096.400
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		273.138.328	204.620.196
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-648.531	-606.580
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	-703.255	-1.119.592
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-11.257.986	-142.707.225
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-37.096.292
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.006.654	2.481.371
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-23.034.446	-5.006.030
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-111.997.737
Alınan Faiz		10.769.806	8.911.463
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		202.440.210	-39.641.656
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	1.007.134
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.007.134
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		812.265.059	256.598.101
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-572.947.465	-259.904.179
Ödenen Faiz		-36.877.384	-37.342.712
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		462.968.766	20.545.143
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		462.968.766	20.545.143
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	172.203.795	151.658.652
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	635.172.561	172.203.795

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / 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 Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskleri Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları						
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıplar / Giderleri		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıplar / Giderleri							

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.12.2017

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		250.000.000	146.712.969	546.227.514	-1.437.690			23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108	