

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan 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. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 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 finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel 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 Muhasebe 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 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. 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 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, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 59'unu oluşturmakta olup toplam değeri 2.142.128.000 TL'dir.	Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme 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.

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

raporu üzerinde Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler 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:

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

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin değerleri Pazar yaklaşımı ve Nakit indirme 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 değerleme 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 Şirket'in 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, değerleme 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 değerleme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

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

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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, 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, bireysel 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.

· Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		576.148.020	160.861.434
Ticari Alacaklar			14.939.548	8.011.717
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16		224.193	18.989
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		14.715.355	7.992.728
Diğer Alacaklar			1.173.522	1.680.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		1.173.522	1.680.246
Türev Araçlar			0	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar				1.507.416
Stoklar	7		13.905.086	19.265.106
Peşin Ödenmiş Giderler			71.298.758	22.598.112
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		71.298.758	22.598.112
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.943.606	1.378.265
Diğer Dönen Varlıklar	9		1.803	2.213.452
ARA TOPLAM			679.410.343	217.515.748
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			679.410.343	217.515.748
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	10		152.733.811	152.731.788
Ticari Alacaklar			1.087.425	914.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.087.425	914.245
Stoklar	7		562.615.266	318.646.788
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		2.142.128.000	1.734.025.000
Maddi Duran Varlıklar	12		17.983.330	11.435.277
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			27.825.902	18.849.182
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.392.110	415.390
Peşin Ödenmiş Giderler			629.815	31.779.042
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		629.815	31.779.042
Diğer Duran Varlıklar	9		69.702.373	39.177.268
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.974.705.922	2.307.558.590
TOPLAM VARLIKLAR			3.654.116.265	2.525.074.338
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		604.235.007	244.654.839
Ticari Borçlar			44.096.602	39.520.014
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16			967.215
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		44.096.602	38.552.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.213.928	974.402
Diğer Borçlar			197.712.960	50.658.256
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16		176.912.998	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		20.799.962	16.340.456
Türev Araçlar			5.642.303	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.642.303	
Ertelenmiş Gelirler	8		37.783.834	13.207.127
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.491.802	2.157.349
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			272.812	160.156
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		2.218.990	1.997.193
ARA TOPLAM			893.176.436	351.171.987
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			893.176.436	351.171.987
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		213.361.328	249.189.334
Ticari Borçlar			27.696.582	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		27.696.582	23.259.439
Diğer Borçlar			371.262	876.437
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		371.262	876.437
Ertelenmiş Gelirler	8		468.738.586	242.195.668
Uzun Vadeli Karşılıklar			436.049	307.936

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		436.049	307.936
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		710.603.807	515.828.814
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.603.780.243	867.000.801
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.050.336.022	1.658.073.537
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		144.141.314	144.141.314
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		20.464.765	16.570.842
Yasal Yedekler		20.464.765	16.570.842
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		971.231.294	617.342.750
Net Dönem Karı veya Zararı		392.262.485	357.782.467
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.050.336.022	1.658.073.537
TOPLAM KAYNAKLAR		3.654.116.265	2.525.074.338

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	17	105.149.862	83.091.712
Satışların Maliyeti	17	-22.491.018	-11.627.483
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		82.658.844	71.464.229
BRÜT KAR (ZARAR)		82.658.844	71.464.229
Genel Yönetim Giderleri	19	-9.123.555	-7.679.424
Pazarlama Giderleri	18	-16.419.816	-12.414.791
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	597.180.026	399.756.423
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-180.509.861	-42.750.819
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		473.785.638	408.375.618
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		473.785.638	408.375.618
Finansman Gelirleri	21	8.916.197	10.302.634
Finansman Giderleri	21	-90.439.350	-60.895.785
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		392.262.485	357.782.467
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		392.262.485	357.782.467
DÖNEM KARI (ZARARI)		392.262.485	357.782.467
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		392.262.485	357.782.467
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	22	1,56900000	1,43100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	72.743.616
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	72.743.616
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)			72.743.616
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	72.743.616
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		392.262.485	430.526.083
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		392.262.485	430.526.083

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		213.886.330	182.831.911
Dönem Karı (Zararı)		392.262.485	357.782.467
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		392.262.485	357.782.467
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-293.433.070	-271.372.625
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.406.125	1.780.711
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		113.409	27.147
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		113.409	27.147
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		581.692	513.459
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.777.156	11.766.413
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		86.648.052	49.067.162
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-400.959.504	-352.880.679
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	-408.103.000	-351.373.263
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		7.143.496	-1.507.416
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	14		18.433.792
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		115.741.382	97.685.589
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.214.420	-2.916.847
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-45.358.151	58.529.103
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-238.608.458	-169.720.687
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		9.013.731	1.558.145
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		146.789.055	32.030.669
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		251.119.625	178.205.206
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		214.570.797	184.095.431
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-119.126	-166.523
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-565.341	-1.096.997
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.116.371	-140.875.059
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	14		-37.096.292
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		838.303	1.693.232
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-18.769.201	-2.132.675
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-111.997.737
Alınan Faiz		8.814.527	8.658.413
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		210.516.627	-28.900.495
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		732.822.896	183.613.351
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-495.714.586	-178.735.154
Ödenen Faiz		-26.591.683	-34.785.826
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		415.286.586	13.056.357
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		415.286.586	13.056.357
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	576.148.020	160.861.434

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																			
	Kar Payları																			
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			
	Payların Geri Alım 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 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																			
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																			
	Dönem Sonu Bakiyeler			250.000.000		146.712.969		-119.842.284		245.365.479		144.141.314		20.464.765		971.231.294		392.262.485	2.050.336.022	2.050.336.022