

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bireysel 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 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 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 12'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 53'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 2.608.264.000 TL'dir.	Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme

31 Aralık 2019 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 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 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 12'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, 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 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 halinde, 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 dahil 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 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 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 Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 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 5 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Mart 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		459.019.623	576.148.020
Ticari Alacaklar			11.527.298	14.939.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24			224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		11.527.298	14.715.355
Diğer Alacaklar			2.308.414	1.173.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		2.308.414	1.173.522
Türev Araçlar			0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	
Stoklar	8		1.314.612.746	13.905.086
Peşin Ödenmiş Giderler			79.892.827	71.298.758
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		79.892.827	71.298.758
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.850.222	1.943.606
Diğer Dönen Varlıklar	10		12.535	1.803
ARA TOPLAM			1.869.223.665	679.410.343
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.869.223.665	679.410.343
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		168.368.126	153.142.049
Ticari Alacaklar			584.093	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			584.093	1.087.425
Stoklar	8			562.615.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		2.608.264.000	2.142.128.000
Maddi Duran Varlıklar	13		91.979.903	17.983.330
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			30.118.367	27.825.902
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.684.575	9.392.110
Peşin Ödenmiş Giderler			101.911	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		101.911	629.815
Diğer Duran Varlıklar	10		140.276.119	69.294.135
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.039.692.519	2.974.705.922
TOPLAM VARLIKLAR			4.908.916.184	3.654.116.265
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		2.078.399	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		190.357.030	604.235.007
Ticari Borçlar			65.348.432	44.096.602
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			0	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		65.348.432	44.096.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.896.421	1.213.928
Diğer Borçlar			329.830.291	197.712.960
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		295.725.657	176.912.998
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		34.104.634	20.799.962
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			417.516.509	37.783.834
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		417.516.509	37.783.834
Türev Araçlar			0	5.642.303
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar				5.642.303
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.952.492	2.491.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		424.898	272.812
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.527.594	2.218.990
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			43.840	
ARA TOPLAM			1.010.023.414	893.176.436
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.010.023.414	893.176.436
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		444.672.710	213.361.328
Ticari Borçlar			634.871.260	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		634.871.260	27.696.582
Diğer Borçlar			283.232	371.262

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	283.232	371.262
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		164.694.180	468.738.586
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	164.694.180	468.738.586
Uzun Vadeli Karşılıklar		492.214	436.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	492.214	436.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.245.013.596	710.603.807
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.255.037.010	1.603.780.243
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.653.879.174	2.050.336.022
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	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)	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		159.367.391	144.141.314
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	144.141.314
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	144.141.314
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.468.019	20.464.765
Yasal Yedekler		26.468.019	20.464.765
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.246.854.797	971.231.294
Net Dönem Karı veya Zararı		588.317.075	392.262.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.653.879.174	2.050.336.022
TOPLAM KAYNAKLAR		4.908.916.184	3.654.116.265

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	407.670.923	105.149.862
Satışların Maliyeti	19	-196.790.469	-22.491.018
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		210.880.454	82.658.844
BRÜT KAR (ZARAR)		210.880.454	82.658.844
Genel Yönetim Giderleri	20	-14.107.860	-9.123.555
Pazarlama Giderleri	20	-17.240.599	-16.419.816
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	590.016.286	597.180.026
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-98.522.593	-180.509.861
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		671.025.688	473.785.638
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		671.025.688	473.785.638
Finansman Gelirleri	22	16.239.510	8.916.197
Finansman Giderleri	22	-98.948.123	-90.439.350
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		588.317.075	392.262.485
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		588.317.075	392.262.485
DÖNEM KARI (ZARARI)		588.317.075	392.262.485
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		588.317.075	392.262.485
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	1,60500000	1,56900000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		15.226.077	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		15.226.077	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		15.226.077	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.226.077	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		603.543.152	392.262.485
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		603.543.152	392.262.485

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		145.241.035	213.886.330
Dönem Karı (Zararı)		588.317.075	392.262.485
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		588.317.075	392.262.485
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-390.545.966	-293.433.070
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	7.212.780	2.406.125
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		522.683	113.409
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	522.683	113.409
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		516.855	581.692
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	33.884.579	17.777.156
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		39.095.420	86.648.052
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-471.778.283	-400.959.504
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-466.136.000	-408.103.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-5.642.283	7.143.496
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-52.623.458	115.741.382
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		3.392.899	-7.214.420
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-80.193.773	-45.358.151
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-812.692.995	-238.608.458
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		628.426.508	9.013.731
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		75.688.269	251.119.625
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		75.688.269	251.119.625
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		132.755.634	146.789.055
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		145.147.651	214.570.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-119.126
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		93.384	-565.341
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.701.077	-9.116.371
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		187.470	838.303
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.088.687	-18.769.201
Alınan Faiz		10.602.294	8.814.527
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-264.070.509	210.516.627
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.015.192.871	732.822.896
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.234.776.507	-495.714.586
Ödenen Faiz		-44.486.873	-26.591.683
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-117.128.397	415.286.586
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-117.128.397	415.286.586
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmıyacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanılmış 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		
											Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	

Önceki Dönem
01.01.2018 - 31.12.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			-3.364.272							3.364.272						
	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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																0
	Dönem Sonu Bakımları		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174			2.653.879.174	