

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 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 2019 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 2019 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 Esas Dipnot 2 ve 12'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının % 37'sini oluşturmakta olup toplam değeri 1.750.459.000 TL'dir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi: Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür ve Finans ve Mali İşler

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.

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 değerleme 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 12'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:

· 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, 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.

· 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 yansıtmıyorsa 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 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	484.387.988	635.172.561
Ticari Alacaklar		14.712.745	20.756.282
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	4.353	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.708.392	20.532.089
Diğer Alacaklar		27.154.829	4.013.187
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	23.277.100	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.877.729	4.013.187
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	1.316.748.366	15.637.828
Peşin Ödenmiş Giderler		64.242.669	73.726.931
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			766.142
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	64.242.669	72.960.789
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	4.959.629	2.124.025
Diğer Dönen Varlıklar	10	5.796.757	2.013.567
ARA TOPLAM		1.918.002.983	753.444.381
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.918.002.983	753.444.381
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		584.093	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		584.093	1.087.425
Stoklar	8		562.615.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.750.459.000	1.562.278.000
Maddi Duran Varlıklar	13	933.278.491	588.276.556
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.283.814	28.546.081
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		11.850.022	10.112.289
Peşin Ödenmiş Giderler		156.803	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	156.803	629.815
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	6.061.332	5.705.796
Diğer Duran Varlıklar	10	140.276.123	69.294.124
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.861.520.391	2.818.854.500
TOPLAM VARLIKLAR		4.779.523.374	3.572.298.881
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	59.032.794	97.367.583
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	190.509.282	600.664.216
Ticari Borçlar		71.969.955	49.626.846
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	71.969.955	49.626.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.649.281	2.247.343
Diğer Borçlar		352.848.905	228.823.577
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	318.053.888	207.529.636
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	34.795.017	21.293.941
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		380.132.449	13.338.364
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	380.132.449	13.338.364
Türev Araçlar		0	5.637.216
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.637.216
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.488.637	3.867.412
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.163.013	815.053
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.325.624	3.052.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.557.726	
ARA TOPLAM		1.064.189.029	1.001.572.557
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.064.189.029	1.001.572.557
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	462.353.251	213.448.837
Ticari Borçlar		634.871.260	27.696.582

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	634.871.260	27.696.582
Diğer Borçlar		283.232	371.256
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	283.232	371.256
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		164.694.180	466.705.200
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	164.694.180	466.705.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.499.646	2.038.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.499.646	2.038.341
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.265.701.569	710.260.216
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.329.890.598	1.711.832.773
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.448.836.177	1.860.285.878
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	16	-3.364.272	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		821.961.805	544.789.824
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		821.961.805	544.789.824
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	824.182.514	546.227.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-2.220.709	-1.437.690
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.488.673	23.485.420
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		778.658.684	660.341.702
Net Dönem Karı veya Zararı		311.378.318	234.955.963
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		796.599	180.230
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.449.632.776	1.860.466.108
TOPLAM KAYNAKLAR		4.779.523.374	3.572.298.881

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	530.484.128	210.320.827
Satışların Maliyeti	19	-303.934.247	-98.319.349
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		226.549.881	112.001.478
BRÜT KAR (ZARAR)		226.549.881	112.001.478
Genel Yönetim Giderleri	20	-17.375.520	-11.306.423
Pazarlama Giderleri	20	-32.201.837	-26.784.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	345.815.871	499.616.735
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-120.072.810	-256.797.537
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		402.715.585	316.729.839
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		402.715.585	316.729.839
Finansman Gelirleri	22	34.178.046	57.638.641
Finansman Giderleri	22	-125.105.334	-138.533.183
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		311.788.297	235.835.297
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		169.103	182.631
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	169.103	182.631
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		311.957.400	236.017.928
DÖNEM KARI (ZARARI)		311.957.400	236.017.928
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		579.082	1.061.965
Ana Ortaklık Payları		311.378.318	234.955.963
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,81300000	0,94000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		277.507.561	144.967.277
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13	277.955.000	145.105.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-559.299	-172.154
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		111.860	34.431
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		111.860	34.431
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		277.507.561	144.967.277
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		589.464.961	380.985.205
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		616.369	1.050.488
Ana Ortaklık Payları		588.848.592	379.934.717

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		147.648.679	271.786.542
Dönem Karı (Zararı)		311.957.400	236.017.928
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		311.957.400	236.017.928
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-86.929.733	-75.374.941
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	17.832.571	15.773.564
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		550.823	176.984
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	550.823	176.984
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.656.454	1.728.156
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		37.440.416	17.148.544
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		49.390.889	145.917.300
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-193.818.216	-255.853.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-188.181.000	-262.998.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-5.637.216	7.144.632
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	17.330	-266.121
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-73.850.862	112.495.341
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		5.996.046	-5.787.931
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-87.949.557	-47.784.944
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-813.095.171	-238.399.174
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		629.517.787	9.050.520
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		64.783.065	248.433.452
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		64.783.065	248.433.452
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		126.896.968	146.983.418
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		151.176.805	273.138.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-319.656	-648.531
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	-3.208.470	-703.255
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-524.187	-11.257.986
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		241.342	1.006.654
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.257.979	-23.034.446
Alınan Faiz		11.492.450	10.769.806
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-297.909.065	202.440.210
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.119.288.520	812.265.059
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.368.264.719	-572.947.465
Ödenen Faiz		-48.932.866	-36.877.384
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-150.784.573	462.968.766
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-150.784.573	462.968.766
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	635.172.561	172.203.795
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561

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 / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıplar / Kayıpları							

Önceki Dönem
01.01.2018 - 31.12.2018

Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç 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)															
	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakiyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	624.182.514	-2.220.709			29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776	