

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Consolidated
2016 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Diğer Hususlar

8. Grup'un 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 4 Mart 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2017



Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	152.215.137	45.938.559
Trade Receivables		10.622.448	9.424.999
Trade Receivables Due From Related Parties	24	3.047.288	1.493.813
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	7.575.160	7.931.186
Other Receivables		734.617	1.568.770
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	734.617	1.568.770
Inventories	8	27.287.524	43.168.948
Prepayments		9.823.022	3.148.307
Prepayments to Related Parties	24	2.420.577	
Prepayments to Unrelated Parties	9	7.402.445	3.148.307
Current Tax Assets	23	301.178	165.329
Other current assets	10	17.713.136	9.773.669
SUB-TOTAL		218.697.062	113.188.581
Total current assets		218.697.062	113.188.581
NON-CURRENT ASSETS			
Financial Investments		10.474	10.474
Trade Receivables		1.442.872	
Trade Receivables Due From Unrelated Parties		1.442.872	
Inventories	8	127.987.084	40.705.811
Investment property	11	924.694.000	877.309.716
Property, plant and equipment	12	367.921.086	404.018.052
Intangible assets and goodwill	13	307.858	456.210
Prepayments		132.809.781	235.559.863
Prepayments to Unrelated Parties	9	132.809.781	235.559.863
Deferred Tax Asset	23	5.211.017	414.989
Total non-current assets		1.560.384.172	1.558.475.115
Total assets		1.779.081.234	1.671.663.696
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	5	47.776	15.335.302
Current Portion of Non-current Borrowings	5	250.221.905	129.822.065
Trade Payables		34.531.948	26.092.736
Trade Payables to Related Parties	24	872.514	11.319.509
Trade Payables to Unrelated Parties	6	33.659.434	14.773.227
Employee Benefit Obligations	16	1.908.026	1.094.651
Other Payables		19.601.182	34.885.958
Other Payables to Related Parties	24	10.947.354	13.905.423
Other Payables to Unrelated Parties	7	8.653.828	20.980.535
Deferred Income	9	24.462.087	27.748.045
Current provisions		2.366.150	1.268.627
Current provisions for employee benefits	16	547.303	
Other current provisions	14	1.818.847	1.268.627
SUB-TOTAL		333.139.074	236.247.384
Total current liabilities		333.139.074	236.247.384
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	5	246.703.746	257.415.754
Trade Payables		5.093.625	8.772.927
Trade Payables To Unrelated Parties	6	5.093.625	8.772.927
Other Payables		830.410	19.895.020
Other Payables to Related Parties	24		19.895.020
Other Payables to Unrelated parties	7	830.410	
Deferred Income	9	61.668.263	5.729.718
Non-current provisions		592.017	888.051
Non-current provisions for employee benefits	16	592.017	888.051
Other non-current liabilities		45.046	
Total non-current liabilities		314.933.107	292.701.470
Total liabilities		648.072.181	528.948.854

EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		1.131.466.862	1.142.310.675
Issued capital	15	250.000.000	250.000.000
Treasury Shares (-)	15	-757.677	-600.625
Share Premium (Discount)	15	146.712.969	146.712.969
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss	15	311.153.377	335.868.412
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		311.153.377	335.868.412
Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment	15	312.337.514	336.316.735
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	15	-1.184.137	-448.323
Restricted Reserves Appropriated From Profits		19.319.877	17.248.217
Prior Years' Profits or Losses		391.010.042	201.345.760
Current Period Net Profit Or Loss		14.028.274	191.735.942
Non-controlling interests		-457.809	404.167
Total equity		1.131.009.053	1.142.714.842
Total Liabilities and Equity		1.779.081.234	1.671.663.696

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	18	112.094.163	183.913.531
Cost of sales	18	-75.620.513	-122.744.827
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		36.473.650	61.168.704
GROSS PROFIT (LOSS)		36.473.650	61.168.704
General Administrative Expenses	19	-7.158.273	-10.314.323
Marketing Expenses	19	-13.377.686	-8.769.414
Other Income from Operating Activities	21	66.483.717	218.452.450
Other Expenses from Operating Activities	21	-34.408.528	-13.549.414
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		48.012.880	246.988.003
Investment Activity Income			170.295
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		48.012.880	247.158.298
Finance income	22	8.833.715	22.812.222
Finance costs	22	-48.254.049	-78.848.894
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		8.592.546	191.121.626
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		4.604.411	255.467
Current Period Tax (Expense) Income	23		-64.897
Deferred Tax (Expense) Income	23	4.604.411	320.364
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		13.196.957	191.377.093
PROFIT (LOSS)		13.196.957	191.377.093
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		-831.317	-358.849
Owners of Parent		14.028.274	191.735.942
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Pay Başına Kazanç / (Zarar)</i>	17	0,05600000	0,76700000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-24.745.694	134.926.940
Gains (Losses) on Revaluation of Property, Plant and Equipment	12	-23.979.221	84.745.642
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	16	-958.090	-166.151
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		191.617	50.347.449
Taxes Relating to Gains (Losses) on Revaluation of Property, Plant and Equipment			50.314.219
Taxes Relating to Remeasurements of Defined Benefit Plans		191.617	33.230
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-24.745.694	134.926.940
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-11.548.737	326.304.033
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		-861.976	-358.849
Owners of Parent		-10.686.761	326.662.882

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES			
Profit (Loss)		13.196.957	191.377.093
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12, 13	13.872.101	11.907.718
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		515.672	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables		515.672	
Adjustments for provisions		1.032.167	2.107.284
Adjustments for Interest (Income) Expenses		20.391.983	36.134.240
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		43.133.940	11.164.735
Adjustments for fair value losses (gains)		-42.553.517	-196.956.608
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11, 21	-42.553.517	-196.956.608
Adjustments for Tax (Income) Expenses	23	-4.604.411	-255.467
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		1.322.224	-151.040
Changes in Working Capital			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-3.155.993	-3.072.346
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		88.970.053	18.108.904
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-50.712.800	18.293.785
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		4.759.910	-28.686.030
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		19.159.033	-64.042.367
Cash Flows from (used in) Operations			
		105.327.319	-4.070.099
Interest received			129.714
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	16	-963.903	-100.037
Income taxes refund (paid)	23	-135.849	-64.899
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES			
		-7.758.995	-5.312.303
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets			1.070.752
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12, 13	-2.928.228	-5.403.205
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	11	-4.830.767	-1.002.350
Other inflows (outflows) of cash			22.500
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES			
		9.728.161	-93.774.660
Payments to Acquire Entity's Shares or Other Equity Instruments		-157.052	-600.625
Payments to Acquire Entity's Shares		-157.052	-600.625
Proceeds from borrowings		138.172.737	287.832.264
Repayments of borrowings		-126.582.971	-328.302.965
Interest paid		-4.201.530	-52.703.334
Interest Received		2.496.977	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES			
		106.196.733	-103.192.284
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		106.196.733	-103.192.284
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD			
	4	45.461.919	148.654.203
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD			
	4	151.658.652	45.461.919

