

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
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

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

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

Yönetiminin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçi Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel 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 bireysel 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 bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket 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, bireysel finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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 bireysel 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	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015	Pre-Previous Period 31.12.2014
Statement of Financial Position (Balance Sheet)				
Assets [abstract]				
CURRENT ASSETS				
Cash and cash equivalents	3	147.805.077	38.906.593	143.302.308
Trade Receivables		6.036.262	6.650.710	1.717.099
Trade Receivables Due From Related Parties	15	3.047.287	1.406.586	583.222
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	5	2.988.975	5.244.124	1.133.877
Other Receivables		17.511	39.190	361.901
Other Receivables Due From Unrelated Parties	6	17.511	39.190	361.901
Inventories	7	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Prepayments		9.227.293	4.588.213	7.218.674
Prepayments to Related Parties	15	2.420.577		
Prepayments to Unrelated Parties	8	6.806.716	4.588.213	7.218.674
Current Tax Assets		281.268	146.755	527.601
Other current assets	9	14.465.544	7.976.774	23.734.880
SUB-TOTAL		203.674.088	99.923.222	244.886.647
Total current assets		203.674.088	99.923.222	244.886.647
NON-CURRENT ASSETS				
Financial Investments	10	79.985.672	79.985.672	34.085.074
Other Receivables				276.983
Inventories	7	127.989.074	40.705.811	32.156.620
Investment property	11	1.270.654.000	1.251.506.980	985.067.837
Property, plant and equipment	12	12.841.710	11.348.857	13.520.900
Intangible assets and goodwill		269.595	233.474	445.996
Prepayments		132.439.842	235.557.907	224.703.195
Prepayments to Unrelated Parties	8	132.439.842	235.557.907	224.703.195
Total non-current assets		1.624.179.893	1.619.338.701	1.290.256.605
Total assets		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252
LIABILITIES AND EQUITY				
CURRENT LIABILITIES				
Current Borrowings	4		14.925.441	55.195.129
Current Portion of Non-current Borrowings	4	193.421.278	98.765.765	190.490.376
Trade Payables		56.127.684	25.460.473	42.575.269
Trade Payables to Related Parties	15	25.543.468	13.880.287	16.255.480
Trade Payables to Unrelated Parties	5	30.584.216	11.580.186	26.319.789
Employee Benefit Obligations		737.882	317.173	257.478
Other Payables		19.374.267	32.711.716	53.513.508
Other Payables to Related Parties	15	10.947.355	11.797.413	35.961.204
Other Payables to Unrelated Parties	6	8.426.912	20.914.303	17.552.304
Deferred Income	8	15.529.326	54.946.587	52.825.418
Current provisions		1.865.238	587.195	445.646
Current provisions for employee benefits		87.947		
Other current provisions	13	1.777.291	587.195	445.646
SUB-TOTAL		287.055.675	227.714.350	395.302.824
Total current liabilities		287.055.675	227.714.350	395.302.824
NON-CURRENT LIABILITIES				
Long Term Borrowings	4	246.703.746	237.740.037	172.182.713
Trade Payables		5.093.624	8.772.926	14.449.185
Trade Payables To Related Parties	15			3.706.400
Trade Payables To Unrelated Parties	5	5.093.624	8.772.926	10.742.785
Other Payables		366.277	19.895.020	48.463.015
Other Payables to Related Parties	15		19.895.020	32.616.757
Other Payables to Unrelated parties	6	366.277		15.846.258
Deferred Income	8	61.668.263	5.719.680	11.830.252
Non-current provisions		253.111	90.945	166.463
Non-current provisions for employee benefits		253.111	90.945	166.463
Deferred Tax Liabilities				50.817.257
Total non-current liabilities		314.085.021	272.218.608	297.908.885
Total liabilities		601.140.696	499.932.958	693.211.709
EQUITY				

Equity attributable to owners of parent		1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
Issued capital	14	250.000.000	250.000.000	157.000.000
Treasury Shares (-)		-757.677	-600.625	
Share Premium (Discount)	14	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Effects of Business Combinations Under Common Control		-119.842.284	-119.842.284	-119.842.284
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		245.365.479	245.365.479	196.292.383
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		245.365.479	245.365.479	196.292.383
Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment	14	245.365.479	245.365.479	196.292.383
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Gains (Losses) on Remeasuring and/or Reclassification of Available-for-sale Financial Assets		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Restricted Reserves Appropriated From Profits		16.299.223	14.227.563	5.811.659
Legal Reserves	14	16.299.223	14.227.563	5.811.659
Prior Years' Profits or Losses		609.914.817	328.934.624	188.557.070
Current Period Net Profit Or Loss		7.541.372	283.051.853	241.793.458
Total equity		1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
Total Liabilities and Equity		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	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	16	91.822.302	130.149.036
Cost of sales	16	-33.098.355	-65.861.613
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		58.723.947	64.287.423
GROSS PROFIT (LOSS)		58.723.947	64.287.423
General Administrative Expenses	18	-4.763.359	-7.781.238
Marketing Expenses	17	-9.773.721	-3.818.454
Other Income from Operating Activities	19	25.250.712	288.498.462
Other Expenses from Operating Activities	19	-30.559.257	-5.086.910
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		38.878.322	336.099.283
Investment Activity Income	20		1.073.564
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		38.878.322	337.172.847
Finance income	21	4.620.208	10.495.693
Finance costs	21	-35.957.158	-66.295.952
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		7.541.372	281.372.588
Tax (Expense) Income, Continuing Operations			1.679.265
Current Period Tax (Expense) Income			-64.897
Deferred Tax (Expense) Income			1.744.162
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		7.541.372	283.051.853
PROFIT (LOSS)		7.541.372	283.051.853
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		7.541.372	283.051.853
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>	22	0,03000000	1,13000000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	49.073.096
Gains (Losses) on Revaluation of Property, Plant and Equipment			49.073.096
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	45.873.098
Gains (Losses) on Remeasuring or Reclassification Adjustments on Available-for-sale Financial Assets			45.873.098
Gains (losses) on Remeasuring Available-for-sale Financial Assets			45.873.098
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	94.946.194
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		7.541.372	377.998.047
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		7.541.372	377.998.047

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	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		96.017.954	9.036.446
Profit (Loss)		7.541.372	283.051.853
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		36.577.836	-233.276.559
Adjustments for depreciation and amortisation expense		1.584.938	2.316.638
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		1.007.132	0
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables		1.007.132	
Adjustments for provisions		1.277.543	1.297.364
Adjustments for Interest (Income) Expenses		5.853.975	29.785.936
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		35.964.785	7.257.135
Adjustments for fair value losses (gains)		-9.110.537	-272.860.068
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11	-9.110.537	-272.860.068
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		0	-1.073.564
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Tangible Assets			-967.564
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property			-106.000
Changes in Working Capital		51.871.093	-43.604.237
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-392.684	-4.933.611
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		92.432.603	19.038.871
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-50.822.362	18.089.281
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		19.489.122	-77.919.947
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-8.835.586	2.121.169
Cash Flows from (used in) Operations		95.990.301	6.171.057
Interest received			3.005.804
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		162.166	-75.518
Income taxes refund (paid)		-134.513	-64.897
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-13.150.395	5.641
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets			2.847.719
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-6.244.822	-1.812.228
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	11	-6.905.573	-1.002.350
Other inflows (outflows) of cash			-27.500
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		26.030.925	-113.437.802
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		150.898.595	301.852.196
Repayments of borrowings		-120.545.493	-366.286.669
Interest paid		-4.165.125	-48.402.704
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		108.898.484	-104.395.715
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		108.898.484	-104.395.715
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	3	38.906.593	143.302.308
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	3	147.805.077	38.906.593

