

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2016 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2016 Konsolide Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	BAŞARAN NAS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer hususlar

1. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda sunulan "Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri" oranı 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla %14 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 38.884.821 ABD Doları tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket'in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 14.742.218 TL olup ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup görüşmeler devam etmektedir.

2. 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.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of

PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2016

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	29.633.900	45.938.559
Ticari Alacaklar		12.391.471	9.424.999
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	1.834.139	1.493.813
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	10.557.332	7.931.186
Diğer Alacaklar		188.866	1.568.770
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	188.866	1.568.770
Stoklar	8	28.181.484	43.168.948
Peşin Ödenmiş Giderler	9	8.679.927	3.148.307
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	142.119	165.329
Diğer Dönen Varlıklar	10	11.385.009	9.773.669
ARA TOPLAM		90.602.776	113.188.581
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		90.602.776	113.188.581
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		10.474	10.474
Ticari Alacaklar		1.186.376	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.186.376	
Stoklar	8	72.548.613	40.705.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	879.777.073	877.309.716
Maddi Duran Varlıklar	12	398.926.575	404.018.052
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	533.612	456.210
Peşin Ödenmiş Giderler		240.995.033	235.559.863
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	240.995.033	235.559.863
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	3.038.535	414.989
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.597.016.291	1.558.475.115
TOPLAM VARLIKLAR		1.687.619.067	1.671.663.696
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	272.643	15.335.302
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	189.033.784	129.822.065
Ticari Borçlar		20.773.338	26.092.736
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	2.867.299	11.319.509
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	17.906.039	14.773.227
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.638.717	1.094.651
Diğer Borçlar		6.142.413	34.885.958
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	4.063.553	13.905.423
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.078.860	20.980.535
Ertelenmiş Gelirler	9	22.112.042	27.748.045
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.723.008	1.268.627
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		634.334	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.088.674	1.268.627
ARA TOPLAM		241.695.945	236.247.384
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		241.695.945	236.247.384
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	259.557.963	257.415.754
Ticari Borçlar		9.219.518	8.772.927
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.219.518	8.772.927
Diğer Borçlar		20.369.375	19.895.020
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	20.369.375	19.895.020
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			
Ertelenmiş Gelirler	9	7.699.168	5.729.718
Uzun Vadeli Karşılıklar		628.495	888.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		628.495	888.051
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		297.474.519	292.701.470
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		539.170.464	528.948.854
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.148.565.494	1.142.310.675
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	-600.625	-600.625
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		335.517.789	335.868.412
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		335.517.789	335.868.412
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	336.316.735	336.316.735
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-798.946	-448.323
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		19.319.877	17.248.217
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		391.010.042	201.345.760
Net Dönem Karı veya Zararı		6.605.442	191.735.942
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-116.891	404.167
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.148.448.603	1.142.714.842
TOPLAM KAYNAKLAR		1.687.619.067	1.671.663.696

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 30.06.2015	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2015 - 30.06.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	53.528.704	82.779.027	21.414.597	42.791.784
Satışların Maliyeti	19	-40.828.810	-61.081.772	-15.842.087	-26.808.460
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.699.894	21.697.255	5.572.510	15.983.324
BRÜT KAR (ZARAR)		12.699.894	21.697.255	5.572.510	15.983.324
Genel Yönetim Giderleri		-2.943.169	-4.728.707	-1.556.690	-2.052.696
Pazarlama Giderleri	20	-3.628.735	-4.454.279	-1.548.210	-2.263.615
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	12.502.322	81.286.784	7.329.950	72.513.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-3.880.332	-1.818.188	-1.524.228	-440.078
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		14.749.980	91.982.865	8.273.332	83.740.545
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			26.377		26.377
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.749.980	92.009.242	8.273.332	83.766.922
Finansman Gelirleri	22	4.018.785	3.870.756	1.161.222	1.487.973
Finansman Giderleri	22	-15.202.010	-44.447.026	-8.221.688	-15.350.678
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.566.755	51.432.972	1.212.866	69.904.217
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		2.532.238	3.391.231	747.793	1.325.462
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18		-64.897		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	2.532.238	3.456.128	747.793	1.325.462
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		6.098.993	54.824.203	1.960.659	71.229.679
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.098.993	54.824.203	1.960.659	71.229.679
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-506.449	-554.678	-149.560	-222.254
Ana Ortaklık Payları		6.605.442	55.378.881	2.110.219	71.451.933
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-365.232	102.777.632	37.251	52.552.169
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	18		102.815.061		52.500.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-365.232	-37.429	37.251	51.327
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-365.232	102.777.632	37.251	52.552.169
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.733.761	157.601.835	1.997.910	123.781.848
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-521.058	-554.678	-148.071	-216.774
Ana Ortaklık Payları		6.254.819	158.156.513	2.145.981	123.998.622

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-36.035.409	-2.009.994
Dönem Karı (Zararı)		6.098.993	54.824.203
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		24.071.470	-39.078.967
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	6.305.127	6.369.231
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-50.464	472.817
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		19.448.688	14.878.388
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		900.357	12.457.178
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-69.865.350
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11		-69.865.350
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	-2.532.238	-3.391.231
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-67.572.303	-18.510.756
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.439.668	-3.012.043
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-11.198.226	9.902.406
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-16.855.338	17.457.819
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.143.328	-13.785.414
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-31.935.743	-29.073.524
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-37.401.840	-2.765.520
Alınan Faiz		1.723.586	1.764.198
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-380.365	-119.232
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		23.210	-889.440
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.758.409	-3.521.047
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13		291.913
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.291.052	-3.812.960
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.467.357	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		23.489.159	-101.975.472
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		70.094.727	211.425.960
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-24.927.188	-306.825.327
Ödenen Faiz		-21.678.380	-6.576.105
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-16.304.659	-107.506.513
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-16.304.659	-107.506.513
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		45.938.559	148.654.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	29.633.900	41.147.690

Cari Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																		
Kar Payları																			
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Mevdana Gelen Artış (Azalış)																			
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Mevdana Gelen Artış (Azalış)																			
Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması																			
Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																			
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																			
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																			
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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	600.625	146.712.969	336.316.735	-798.946									19.319.877	391.010.042	6.605.442	1.148.565.494	-116.891	1.148.448.603