

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2016 Bireysel Finansal Tablolar

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

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 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 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 ipotegin 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 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.

a member of

PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2016

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.538.126	38.906.279
Ticari Alacaklar		5.034.105	6.650.710
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16	1.846.958	1.406.586
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.187.147	5.244.124
Stoklar	7	25.687.785	41.614.987
Peşin Ödenmiş Giderler		15.236.607	4.586.985
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	2.739.709	2.387.214
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	12.496.898	2.199.771
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		130.032	146.755
Diğer Dönen Varlıklar	9	7.333.857	6.273.189
ARA TOPLAM		69.960.512	98.178.905
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		69.960.512	98.178.905
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	10	162.864.618	162.864.618
Stoklar	7	72.548.613	40.705.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.168.202.845	1.159.746.857
Maddi Duran Varlıklar	12	11.359.349	11.348.857
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	323.520	233.474
Peşin Ödenmiş Giderler	8	240.955.282	235.524.635
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.656.254.227	1.610.424.252
TOPLAM VARLIKLAR		1.726.214.739	1.708.603.157
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	0	14.925.441
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	144.582.452	98.765.765
Ticari Borçlar		21.609.473	23.051.711
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	7.391.816	11.491.329
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	14.217.657	11.560.382
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		521.226	317.173
Diğer Borçlar		5.960.052	32.709.789
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	4.063.553	11.797.413
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.896.499	20.912.376
Ertelenmiş Gelirler	8	28.750.627	54.946.587
Kısa Vadeli Karşılıklar		528.204	587.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		137.366	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	390.838	587.195
ARA TOPLAM		201.952.034	225.303.661
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		201.952.034	225.303.661
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	253.239.666	237.740.037
Ticari Borçlar		9.219.518	8.772.926
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	9.219.518	8.772.926
Diğer Borçlar		12.655.713	12.181.358
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	12.655.713	12.181.358
Ertelenmiş Gelirler	8	7.694.614	5.719.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		101.497	90.926
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		101.497	90.926
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		282.911.008	264.504.927
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		484.863.042	489.808.588
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.241.351.697	1.218.794.569
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-600.625	-600.625
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	15	-119.842.284	-119.842.284

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		335.807.035	335.807.035
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		90.441.556	90.441.556
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	245.365.479	245.365.479
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		16.194.929	14.123.269
Yasal Yedekler	15	16.194.929	14.123.269
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		590.522.545	328.635.403
Net Dönem Karı veya Zararı		22.557.128	263.958.802
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.241.351.697	1.218.794.569
TOPLAM KAYNAKLAR		1.726.214.739	1.708.603.157

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	17	49.993.596	70.743.633	16.931.183	30.628.929
Satışların Maliyeti	17	-22.392.520	-35.367.904	-5.589.631	-13.857.855
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		27.601.076	35.375.729	11.341.552	16.771.074
BRÜT KAR (ZARAR)		27.601.076	35.375.729	11.341.552	16.771.074
Genel Yönetim Giderleri		-1.756.668	-3.360.491	-903.803	-962.608
Pazarlama Giderleri	18	-1.605.292	-2.011.673	-452.716	-1.114.047
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	9.116.080	118.117.052	2.738.103	113.790.966
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-922.563	-1.291.343	-426.112	-774.416
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		32.432.633	146.829.274	12.297.024	127.710.969
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	26.377	0	26.377
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		32.432.633	146.855.651	12.297.024	127.737.346
Finansman Gelirleri	20	719.104	0	386.951	0
Finansman Giderleri	20	-10.594.609	-37.221.822	-4.143.173	-10.855.125
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		22.557.128	109.633.829	8.540.802	116.882.221
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	-64.897	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-64.897	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		22.557.128	109.568.932	8.540.802	116.882.221
DÖNEM KARI (ZARARI)		22.557.128	109.568.932	8.540.802	116.882.221
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		22.557.128	109.568.932	8.540.802	116.882.221
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		22.557.128	109.568.932	8.540.802	116.882.221
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		22.557.128	109.568.932	8.540.802	116.882.221

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-37.398.624	2.568.522
Dönem Karı (Zararı)		22.557.128	109.568.932
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		22.557.128	109.568.932
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		21.106.850	-82.694.058
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	883.776	1.265.623
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-46.450	217.140
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		19.806.367	14.288.997
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		463.157	11.086.478
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11		-109.518.722
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			64.897
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-98.471
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-82.727.914	-25.978.202
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.616.605	-5.807.208
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-17.140.937	14.932.359
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-15.915.600	18.038.502
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-995.646	-16.581.405
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-50.292.336	-36.560.450
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-39.063.936	896.672
Alınan Faiz		1.650.578	1.741.662
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.989	-4.915
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		16.723	-64.897
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.440.302	7.342.828
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	1.168.475
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-984.314	-1.019.647
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.194.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-8.455.988	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.470.773	-113.483.811
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		68.695.000	160.279.420
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-21.808.180	-267.411.908
Ödenen Faiz		-22.416.047	-6.351.323
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-22.368.153	-103.572.461
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-22.368.153	-103.572.461
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		38.906.279	142.907.669
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	16.538.126	39.335.208

Cari Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Ekişi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması													
	Bağlı 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 Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakiyeler	250.000.000	600.625	146.712.969	-119.942.284	90.441.556	245.365.479				16.194.929	590.522.545	22.557.128	1.241.351.697	1.241.351.697