

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2016 Mali tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu' na

İstanbul

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' NİN

01.01.2016 – 31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla

denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, 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 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 finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme 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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, **ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak

tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK' nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

İstanbul, 01 Mart 2017

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

An independent member of BKR International

H. Kürşat Şahin

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	763.634	23.615.406
Ticari Alacaklar	11	627.587	214.766
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	17.420	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	610.167	214.766
Diğer Alacaklar	12	2.547.454	4.007.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.547.454	4.007.300
Stoklar	14	225.287.236	175.447.267
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.087.372	4.424.695
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.087.372	4.424.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	64.235	30.342
Diğer Dönen Varlıklar	16	26.803.853	18.189.094
ARA TOPLAM		263.181.371	225.928.870
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		263.181.371	225.928.870
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	12	9.862	25.182
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	9.862	25.182
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	204.443.819	190.733.354
Maddi Duran Varlıklar	19	2.434.979	2.489.705
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	9.361	10.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		206.898.021	193.258.325
TOPLAM VARLIKLAR		470.079.392	419.187.195
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	12.520	8.950
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	55.144.096	58.997.734
Ticari Borçlar	11	11.895.600	4.871.636
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	2.203.087	2.787.285
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	9.692.513	2.084.351
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	63.252	58.777
Diğer Borçlar	12	825.166	386.496
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	825.166	386.496
Ertelenmiş Gelirler	23	9.875.681	755.643
ARA TOPLAM		77.816.315	65.079.236
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		77.816.315	65.079.236
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	95.329.250	81.090.478
Diğer Borçlar	12	3.991.346	3.466.473
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	2.955.043	2.514.039
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.036.303	952.434
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	31.183	8.411
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	31.183	8.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		99.351.779	84.565.362
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		177.168.094	149.644.598
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	29	292.911.298	269.542.597
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-127.402	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	29	2.092.434	2.121.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	166.762.346	53.300.336
Net Dönem Karı veya Zararı	29	23.525.439	113.462.010
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		292.911.298	269.542.597
TOPLAM KAYNAKLAR		470.079.392	419.187.195

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	30	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti	30	-17.044.649	-9.380.186
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.507.857	11.739.444
BRÜT KAR (ZARAR)		11.507.857	11.739.444
Genel Yönetim Giderleri	31	-2.214.301	-1.433.074
Pazarlama Giderleri	31	-1.665.659	-348.697
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	90.981	347.994
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	33	-28.345	-108.100
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.690.533	10.197.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	15.129.525	102.426.777
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		22.820.058	112.624.344
Finansman Gelirleri	35	1.991.366	1.653.265
Finansman Giderleri	35	-1.285.985	-815.599
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		23.525.439	113.462.010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		23.525.439	113.462.010
DÖNEM KARI (ZARARI)		23.525.439	113.462.010
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		23.525.439	113.462.010
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	0,23500000	1,13500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	36	0,23500000	1,13500000

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		23.525.439	113.462.010
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-29.336	115.837
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	19,29	0	166.245
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21,29	-29.336	-50.408
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-29.336	115.837
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.496.103	113.577.847
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		23.496.103	113.577.847

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-38.526.226	-27.348.089
Dönem Karı (Zararı)		23.525.439	113.462.010
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-15.042.599	-102.413.525
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,31	93.490	86.954
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-15.129.525	-102.426.777
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	-15.129.525	-102.426.777
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-6.564	-73.702
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21,29	-6.564	-73.702
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-47.009.066	-38.396.574
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-412.821	-159.477
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	-17.420	
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-395.401	-159.477
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.170.680	-2.736.603
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	-7.170.680	-2.736.603
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	-53.874.908	-35.322.827
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-2.662.677	-583.572
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		7.023.965	-991.262
İlişkili Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-584.198	-2.140.786
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	7.608.163	1.149.524
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	4.475	-13.991
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		963.542	1.133.270
İlişkili Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6,12	441.004	465.732
İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	12	522.538	667.538
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	9.120.038	277.888
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-38.526.226	-27.348.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.415.958	4.746.733
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	0	1.355
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	0	1.355
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-38.042	-57.397
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-33.197	-52.304
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-4.845	-5.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	5.454.000	4.802.775
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.261.303	40.858.492
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-127.402	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	29	-127.402	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	10.388.705	40.858.492
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-22.848.965	18.257.136
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-22.848.965	18.257.136
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	23.612.292	5.355.156
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	763.327	23.612.292

