

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

ÖZAK GYO A.Ş. 31.12.2016 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	152.215.137	45.938.559
Ticari Alacaklar		10.622.448	9.424.999
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.047.288	1.493.813
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	7.575.160	7.931.186
Diğer Alacaklar		734.617	1.568.770
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	734.617	1.568.770
Stoklar	8	27.287.524	43.168.948
Peşin Ödenmiş Giderler		9.823.022	3.148.307
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	2.420.577	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	7.402.445	3.148.307
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	301.178	165.329
Diğer Dönen Varlıklar	10	17.713.136	9.773.669
ARA TOPLAM		218.697.062	113.188.581
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		218.697.062	113.188.581
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		10.474	10.474
Ticari Alacaklar		1.442.872	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.442.872	
Stoklar	8	127.987.084	40.705.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	924.694.000	877.309.716
Maddi Duran Varlıklar	12	367.921.086	404.018.052
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	307.858	456.210
Peşin Ödenmiş Giderler		132.809.781	235.559.863
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	132.809.781	235.559.863
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	5.211.017	414.989
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.560.384.172	1.558.475.115
TOPLAM VARLIKLAR		1.779.081.234	1.671.663.696
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	47.776	15.335.302
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	250.221.905	129.822.065
Ticari Borçlar		34.531.948	26.092.736
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	872.514	11.319.509
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	33.659.434	14.773.227
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	1.908.026	1.094.651
Diğer Borçlar		19.601.182	34.885.958
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	10.947.354	13.905.423
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	8.653.828	20.980.535
Ertelenmiş Gelirler	9	24.462.087	27.748.045
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.366.150	1.268.627
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	547.303	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.818.847	1.268.627
ARA TOPLAM		333.139.074	236.247.384
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		333.139.074	236.247.384
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	246.703.746	257.415.754
Ticari Borçlar		5.093.625	8.772.927
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	5.093.625	8.772.927
Diğer Borçlar		830.410	19.895.020
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		19.895.020
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	830.410	
Ertelenmiş Gelirler	9	61.668.263	5.729.718
Uzun Vadeli Karşılıklar		592.017	888.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	592.017	888.051
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		45.046	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		314.933.107	292.701.470

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		648.072.181	528.948.854
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.131.466.862	1.142.310.675
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	15	-757.677	-600.625
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	15	311.153.377	335.868.412
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		311.153.377	335.868.412
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	312.337.514	336.316.735
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-1.184.137	-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		14.028.274	191.735.942
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-457.809	404.167
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.131.009.053	1.142.714.842
TOPLAM KAYNAKLAR		1.779.081.234	1.671.663.696

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	112.094.163	183.913.531
Satışların Maliyeti	18	-75.620.513	-122.744.827
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		36.473.650	61.168.704
BRÜT KAR (ZARAR)		36.473.650	61.168.704
Genel Yönetim Giderleri	19	-7.158.273	-10.314.323
Pazarlama Giderleri	19	-13.377.686	-8.769.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	66.483.717	218.452.450
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-34.408.528	-13.549.414
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		48.012.880	246.988.003
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			170.295
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		48.012.880	247.158.298
Finansman Gelirleri	22	8.833.715	22.812.222
Finansman Giderleri	22	-48.254.049	-78.848.894
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.592.546	191.121.626
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		4.604.411	255.467
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23		-64.897
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	4.604.411	320.364
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		13.196.957	191.377.093
DÖNEM KARI (ZARARI)		13.196.957	191.377.093
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-831.317	-358.849
Ana Ortaklık Payları		14.028.274	191.735.942
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	17	0,05600000	0,76700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-24.745.694	134.926.940
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	-23.979.221	84.745.642
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-958.090	-166.151
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		191.617	50.347.449
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi			50.314.219
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		191.617	33.230
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.745.694	134.926.940
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-11.548.737	326.304.033
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-861.976	-358.849
Ana Ortaklık Payları		-10.686.761	326.662.882

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		104.227.567	-4.105.321
Dönem Karı (Zararı)		13.196.957	191.377.093
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		33.110.159	-136.049.138
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	13.872.101	11.907.718
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		515.672	
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		515.672	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.032.167	2.107.284
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		20.391.983	36.134.240
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		43.133.940	11.164.735
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-42.553.517	-196.956.608
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11, 21	-42.553.517	-196.956.608
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	-4.604.411	-255.467
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.322.224	-151.040
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		59.020.203	-59.398.054
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.155.993	-3.072.346
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		88.970.053	18.108.904
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-50.712.800	18.293.785
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.759.910	-28.686.030
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		19.159.033	-64.042.367
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		105.327.319	-4.070.099
Alınan Faiz			129.714
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-963.903	-100.037
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	23	-135.849	-64.899
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-7.758.995	-5.312.303
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.070.752
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-2.928.228	-5.403.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-4.830.767	-1.002.350
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			22.500
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.728.161	-93.774.660
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-157.052	-600.625
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-157.052	-600.625
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		138.172.737	287.832.264
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-126.582.971	-328.302.965
Ödenen Faiz		-4.201.530	-52.703.334
Alınan Faiz		2.496.977	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		106.196.733	-103.192.284
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		106.196.733	-103.192.284
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.461.919	148.654.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	151.658.652	45.461.919

