

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

ÖZAK GYO A.Ş. 31.12.2016 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

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

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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015	Bir Önceki Dönem 31.12.2014
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	147.805.077	38.906.593	143.302.308
Ticari Alacaklar		6.036.262	6.650.710	1.717.099
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15	3.047.287	1.406.586	583.222
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.988.975	5.244.124	1.133.877
Diğer Alacaklar		17.511	39.190	361.901
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	17.511	39.190	361.901
Stoklar	7	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Peşin Ödenmiş Giderler		9.227.293	4.588.213	7.218.674
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	2.420.577		
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	6.806.716	4.588.213	7.218.674
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		281.268	146.755	527.601
Diğer Dönen Varlıklar	9	14.465.544	7.976.774	23.734.880
ARA TOPLAM		203.674.088	99.923.222	244.886.647
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		203.674.088	99.923.222	244.886.647
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672	34.085.074
Diğer Alacaklar				276.983
Stoklar	7	127.989.074	40.705.811	32.156.620
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.270.654.000	1.251.506.980	985.067.837
Maddi Duran Varlıklar	12	12.841.710	11.348.857	13.520.900
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		269.595	233.474	445.996
Peşin Ödenmiş Giderler		132.439.842	235.557.907	224.703.195
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	132.439.842	235.557.907	224.703.195
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.624.179.893	1.619.338.701	1.290.256.605
TOPLAM VARLIKLAR		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4		14.925.441	55.195.129
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	193.421.278	98.765.765	190.490.376
Ticari Borçlar		56.127.684	25.460.473	42.575.269
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15	25.543.468	13.880.287	16.255.480
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	30.584.216	11.580.186	26.319.789
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		737.882	317.173	257.478
Diğer Borçlar		19.374.267	32.711.716	53.513.508
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	10.947.355	11.797.413	35.961.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	8.426.912	20.914.303	17.552.304
Ertelenmiş Gelirler	8	15.529.326	54.946.587	52.825.418
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.865.238	587.195	445.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		87.947		
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.777.291	587.195	445.646
ARA TOPLAM		287.055.675	227.714.350	395.302.824
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		287.055.675	227.714.350	395.302.824
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	246.703.746	237.740.037	172.182.713
Ticari Borçlar		5.093.624	8.772.926	14.449.185
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15			3.706.400
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	5.093.624	8.772.926	10.742.785
Diğer Borçlar		366.277	19.895.020	48.463.015
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15		19.895.020	32.616.757
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	366.277		15.846.258
Ertelenmiş Gelirler	8	61.668.263	5.719.680	11.830.252
Uzun Vadeli Karşılıklar		253.111	90.945	166.463
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		253.111	90.945	166.463
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü				50.817.257
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		314.085.021	272.218.608	297.908.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		601.140.696	499.932.958	693.211.709

ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
Ödenmiş Sermaye	14	250.000.000	250.000.000	157.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-757.677	-600.625	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479	196.292.383
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479	196.292.383
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	245.365.479	245.365.479	196.292.383
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		16.299.223	14.227.563	5.811.659
Yasal Yedekler	14	16.299.223	14.227.563	5.811.659
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		609.914.817	328.934.624	188.557.070
Net Dönem Karı veya Zararı		7.541.372	283.051.853	241.793.458
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
TOPLAM KAYNAKLAR		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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	16	91.822.302	130.149.036
Satışların Maliyeti	16	-33.098.355	-65.861.613
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		58.723.947	64.287.423
BRÜT KAR (ZARAR)		58.723.947	64.287.423
Genel Yönetim Giderleri	18	-4.763.359	-7.781.238
Pazarlama Giderleri	17	-9.773.721	-3.818.454
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	25.250.712	288.498.462
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-30.559.257	-5.086.910
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		38.878.322	336.099.283
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20		1.073.564
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		38.878.322	337.172.847
Finansman Gelirleri	21	4.620.208	10.495.693
Finansman Giderleri	21	-35.957.158	-66.295.952
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		7.541.372	281.372.588
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			1.679.265
Dönem Vergi (Gideri) Geliri			-64.897
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri			1.744.162
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		7.541.372	283.051.853
DÖNEM KARI (ZARARI)		7.541.372	283.051.853
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		7.541.372	283.051.853
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	22	0,03000000	1,13000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	49.073.096
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)			49.073.096
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	45.873.098
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			45.873.098
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)			45.873.098
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	94.946.194
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.541.372	377.998.047
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.541.372	377.998.047

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		96.017.954	9.036.446
Dönem Karı (Zararı)		7.541.372	283.051.853
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		36.577.836	-233.276.559
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.584.938	2.316.638
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.007.132	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.007.132	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.277.543	1.297.364
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.853.975	29.785.936
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		35.964.785	7.257.135
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-9.110.537	-272.860.068
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-9.110.537	-272.860.068
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-1.073.564
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-967.564
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-106.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		51.871.093	-43.604.237
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-392.684	-4.933.611
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		92.432.603	19.038.871
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-50.822.362	18.089.281
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		19.489.122	-77.919.947
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-8.835.586	2.121.169
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		95.990.301	6.171.057
Alınan Faiz			3.005.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		162.166	-75.518
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-134.513	-64.897
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-13.150.395	5.641
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.847.719
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.244.822	-1.812.228
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-6.905.573	-1.002.350
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-27.500
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		26.030.925	-113.437.802
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		150.898.595	301.852.196
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-120.545.493	-366.286.669
Ödenen Faiz		-4.165.125	-48.402.704
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		108.898.484	-104.395.715
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		108.898.484	-104.395.715
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	38.906.593	143.302.308
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	147.805.077	38.906.593

