

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2017 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	140.787.990	152.215.137
Ticari Alacaklar		20.832.541	10.622.448
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	3.729.541	3.047.288
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	17.103.000	7.575.160
Diğer Alacaklar		900.092	734.617
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	900.092	734.617
Stoklar	8	24.305.934	27.287.524
Peşin Ödenmiş Giderler		8.487.365	9.823.022
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.632.087	2.420.577
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	6.855.278	7.402.445
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		640.641	301.178
Diğer Dönen Varlıklar	10	34.522.212	17.713.136
ARA TOPLAM		230.476.775	218.697.062
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		230.476.775	218.697.062
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		10.474	10.474
Ticari Alacaklar		0	1.442.872
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	1.442.872
Stoklar	8	164.634.148	127.987.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.088.679.000	924.694.000
Maddi Duran Varlıklar	12	366.026.041	367.921.086
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		157.591	307.858
Peşin Ödenmiş Giderler		130.738.079	132.809.781
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	130.738.079	132.809.781
Ertelenmiş Vergi Varlığı		7.624.950	5.211.017
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.757.870.283	1.560.384.172
TOPLAM VARLIKLAR		1.988.347.058	1.779.081.234
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	32.034	47.776
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	318.921.327	250.221.905
Ticari Borçlar		37.272.151	34.531.948
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	14.244.791	872.514
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	23.027.360	33.659.434
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.694.680	1.908.026
Diğer Borçlar		2.540.327	19.601.182
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	0	10.947.354
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.540.327	8.653.828
Ertelenmiş Gelirler	9	30.977.692	24.462.087
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.966.441	2.366.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	590.968	547.303
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.375.473	1.818.847
ARA TOPLAM		394.404.652	333.139.074
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		394.404.652	333.139.074
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	222.387.743	246.703.746
Ticari Borçlar		35.029.593	5.093.625
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	35.029.593	5.093.625
Diğer Borçlar		673.261	830.410
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	673.261	830.410
Ertelenmiş Gelirler	9	165.360.083	61.668.263
Uzun Vadeli Karşılıklar		667.560	592.017
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	667.560	592.017
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		45.048	45.046
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		424.163.288	314.933.107
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		818.567.940	648.072.181

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.171.212.386	1.131.466.862
Ödenmiş Sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	-757.677	-757.677
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		311.019.968	311.153.377
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		311.019.968	311.153.377
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	312.337.514	312.337.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-1.317.546	-1.184.137
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		19.319.877	19.319.877
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		405.038.316	391.010.042
Net Dönem Karı veya Zararı		39.878.933	14.028.274
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.433.268	-457.809
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.169.779.118	1.131.009.053
TOPLAM KAYNAKLAR		1.988.347.058	1.779.081.234

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
		01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		15.940.539	32.114.107
Satışların Maliyeti		-8.663.304	-24.986.723
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.277.235	7.127.384
BRÜT KAR (ZARAR)		7.277.235	7.127.384
Genel Yönetim Giderleri		-2.889.683	-1.386.479
Pazarlama Giderleri		-2.060.612	-2.080.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		68.541.488	5.172.372
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-15.561.777	-2.356.104
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		55.306.651	6.476.648
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		55.306.651	6.476.648
Finansman Gelirleri		7.458.384	2.857.563
Finansman Giderleri		-26.233.364	-6.980.322
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		36.531.671	2.353.889
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		2.378.825	1.784.445
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		2.378.825	1.784.445
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		38.910.496	4.138.334
DÖNEM KARI (ZARARI)		38.910.496	4.138.334
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-968.437	-356.889
Ana Ortaklık Payları		39.878.933	4.495.223
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç	16	0,15950000	0,01790000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-140.431	-402.485
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-175.539	-503.106
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		35.108	100.621
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		35.108	100.621
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-140.431	-402.485
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		38.770.065	3.735.849
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-975.459	-372.989
Ana Ortaklık Payları		39.745.524	4.108.838

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		61.636.015	-29.569.316
Dönem Karı (Zararı)		38.910.499	4.138.334
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-58.139.028	5.124.629
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.341.424	3.211.734
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		686.397	319.610
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		8.392.056	1.876.824
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-16.531.522	1.500.906
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-51.613.450	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-51.613.450	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-2.413.933	-1.784.445
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		78.670.386	-39.414.138
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.073.697	-2.381.693
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.433.428	-7.533.228
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-24.097.421	1.829.579
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		32.676.171	4.095.548
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-16.608.664	-35.424.344
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		110.207.425	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		59.441.857	-30.151.175
Alınan Faiz		2.194.158	646.781
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	-64.922
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-113.667.662	-1.447.018
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.296.112	-1.447.018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-112.371.550	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		40.018.255	42.056.226
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		80.415.569	54.468.750
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-29.811.100	-5.725.152
Ödenen Faiz		-10.586.214	-6.687.372
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.013.392	11.039.892
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.013.392	11.039.892
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	152.215.137	45.938.559
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		140.201.745	56.978.451

Cari Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs 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 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (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 Varlıkların (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (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 Varlıkların (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)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412