



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2017 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Konsolide Finansal Raporlar



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC 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") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Ağustos 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	166.020.414	152.215.137
Ticari Alacaklar		21.300.163	10.622.448
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16		3.047.288
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	21.300.163	7.575.160
Diğer Alacaklar		1.133.722	734.617
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.133.722	734.617
Stoklar	8	24.412.126	27.287.524
Peşin Ödenmiş Giderler		17.900.015	9.823.022
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16		2.420.577
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	17.900.015	7.402.445
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	773.193	301.178
Diğer Dönen Varlıklar	10	13.915.850	3.436.302
ARA TOPLAM		245.455.483	204.420.228
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		245.455.483	204.420.228
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		10.474	10.474
Ticari Alacaklar		359.920	1.442.872
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		359.920	1.442.872
Stoklar	8	211.682.683	127.987.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.088.679.000	924.694.000
Maddi Duran Varlıklar	12	363.512.154	367.921.086
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		141.103	307.858
Peşin Ödenmiş Giderler		69.098.759	132.809.781
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	69.098.759	132.809.781
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	8.816.612	5.211.017
Diğer Duran Varlıklar	10	24.896.955	14.276.834
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.767.197.660	1.574.661.006
TOPLAM VARLIKLAR		2.012.653.143	1.779.081.234
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	21.278.242	47.776
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	215.971.975	250.221.905
Ticari Borçlar		50.004.724	34.531.948
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16	2.536.397	872.514
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	47.468.327	33.659.434
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.416.190	1.908.026
Diğer Borçlar		17.284.802	19.601.182
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16	14.410.800	10.947.354
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.874.002	8.653.828
Ertelenmiş Gelirler	9	30.987.219	24.462.087
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.641.593	2.366.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		743.555	547.303
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.898.038	1.818.847
ARA TOPLAM		341.584.745	333.139.074
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		341.584.745	333.139.074
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	311.317.336	246.703.746
Ticari Borçlar		29.169.094	5.093.625
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	29.169.094	5.093.625
Diğer Borçlar		665.923	830.410
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	665.923	830.410
Ertelenmiş Gelirler	9	156.366.611	61.668.263
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.014.613	592.017
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.014.613	592.017
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		44.799	45.046
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		498.578.376	314.933.107

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		840.163.121	648.072.181
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.174.035.668	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)		310.926.084	311.153.377
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		310.926.084	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	-1.411.430	-1.184.137
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		19.591.496	19.319.877
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		404.766.697	391.010.042
Net Dönem Karı veya Zararı		42.796.099	14.028.274
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.545.646	-457.809
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.172.490.022	1.131.009.053
TOPLAM KAYNAKLAR		2.012.653.143	1.779.081.234

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	49.214.789	53.528.704	33.274.250	21.414.597
Satışların Maliyeti	18	-29.547.451	-39.578.019	-19.934.149	-15.204.075
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.667.338	13.950.685	13.340.101	6.210.522
BRÜT KAR (ZARAR)		19.667.338	13.950.685	13.340.101	6.210.522
Genel Yönetim Giderleri	20	-4.839.393	-4.193.960	-2.899.708	-2.194.702
Pazarlama Giderleri	19	-6.048.972	-3.628.735	-3.988.360	-1.548.210
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	72.886.763	12.502.322	3.371.245	7.329.950
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-24.599.910	-3.880.332	-8.064.103	-1.524.228
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		57.065.826	14.749.980	1.759.175	8.273.332
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		57.065.826	14.749.980	1.759.175	8.273.332
Finansman Gelirleri	23	13.901.438	4.018.785	6.443.054	1.161.222
Finansman Giderleri	23	-32.792.819	-15.202.010	-6.559.455	-8.221.688
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		38.174.445	3.566.755	1.642.774	1.212.866
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		3.545.781	2.532.238	1.166.956	747.793
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	3.545.781	2.532.238	1.166.956	747.793
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		41.720.226	6.098.993	2.809.730	1.960.659
DÖNEM KARI (ZARARI)		41.720.226	6.098.993	2.809.730	1.960.659
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.075.873	-506.449	-107.436	-149.560
Ana Ortaklık Payları		42.796.099	6.605.442	2.917.166	2.110.219
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	15	0,17100000	0,02640000	0,01100000	0,00840000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-239.257	-365.232	-98.826	37.251
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-239.257	-365.232	-98.826	37.251
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-239.257	-365.232	-98.826	37.251
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		41.480.969	5.733.761	2.710.904	1.997.910
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.087.837	-521.058	-112.378	-148.071
Ana Ortaklık Payları		42.568.806	6.254.819	2.823.282	2.145.981

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		102.761.802	-36.035.409
Dönem Karı (Zararı)		41.720.226	6.098.993
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-25.839.626	24.071.470
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		6.355.763	6.305.127
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.458.783	-50.464
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	21.044.049	19.448.688
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		975.267	900.357
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-51.987.263	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11	-51.987.263	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	-3.605.595	-2.532.238
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-80.630	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-80.630	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		82.010.902	-67.572.303
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.594.763	-3.439.668
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		34.135.255	-11.198.226
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-80.820.201	-16.855.338
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		39.548.245	-4.143.328
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.481.114	-28.269.190
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		101.223.480	-3.666.553
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		97.891.502	-37.401.840
Alınan Faiz		4.834.151	1.723.586
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		508.164	-380.365
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-472.015	23.210
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-113.697.183	-3.758.409
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.834.140	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.533.586	-1.291.052
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-111.997.737	-2.467.357
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.270.056	23.489.159
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		136.497.795	70.094.727
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-88.002.740	-24.927.188
Ödenen Faiz		-24.224.999	-21.678.380
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.334.675	-16.304.659
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.334.675	-16.304.659
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		151.658.652	45.938.559
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	164.993.327	29.633.900

Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
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 Bakımlar	250.000.000	-	757.677	146.712.969	312.837.514	-1.411.430			19.591.496	404.766.697	42.796.099	1.174.035.668	1.545.646	1.172.490.022