



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	168.166.461	172.203.795
Ticari Alacaklar		19.457.199	15.318.515
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	18	5.051	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	19.452.148	15.318.515
Diğer Alacaklar		1.600.285	2.293.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.600.285	2.293.789
Türev Araçlar		1.299.385	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		1.299.385	1.507.416
Stoklar	8	21.739.104	21.206.886
Peşin Ödenmiş Giderler		50.578.274	24.079.746
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	50.578.274	24.079.746
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.633.925	1.420.770
Diğer Dönen Varlıklar	10	3.953.563	4.811.621
ARA TOPLAM		268.428.196	242.842.538
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		268.428.196	242.842.538
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		16.723	10.474
Ticari Alacaklar		1.067.145	914.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.067.145	914.245
Stoklar	8	366.004.402	318.647.736
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.299.280.000	1.299.280.000
Maddi Duran Varlıklar	12	444.463.839	446.739.044
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.084.424	18.724.365
Şerefiye	13	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		650.632	290.573
Peşin Ödenmiş Giderler		25.942.232	31.938.491
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	25.942.232	31.938.491
Ertelenmiş Vergi Varlığı		5.321.930	5.439.675
Diğer Duran Varlıklar	10	45.217.397	39.177.269
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.206.398.092	2.160.871.299
TOPLAM VARLIKLAR		2.474.826.288	2.403.713.837
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	46.826.579	44.126.121
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	351.730.797	241.887.296
Ticari Borçlar		64.656.149	45.013.469
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	18	3.900.631	1.220.443
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	60.755.518	43.793.026
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	2.252.504	1.793.761
Diğer Borçlar		22.607.030	51.014.931
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	18	17.522.280	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	5.084.750	16.697.131
Ertelenmiş Gelirler	9	31.876.072	20.031.080
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.567.028	3.466.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	667.494	700.519
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.899.534	2.766.093
ARA TOPLAM		523.516.159	407.333.270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		523.516.159	407.333.270
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	198.199.426	249.189.334
Ticari Borçlar		19.928.630	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	19.928.630	23.259.439
Diğer Borçlar		548.333	1.012.947
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	548.333	1.012.947
Ertelenmiş Gelirler	9	275.767.656	242.195.670
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.399.094	1.129.976

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.399.094	1.129.976
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		20.486	20.481
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		495.863.625	516.807.847
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.019.379.784	924.141.117
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.457.042.189	1.480.442.978
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		399.842.180	399.902.887
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		399.842.180	399.902.887
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	401.122.514	401.122.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-1.280.334	-1.219.627
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		19.591.496	19.591.496
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		664.235.626	404.843.189
Net Dönem Karı veya Zararı		-23.340.082	259.392.437
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.595.685	-870.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.455.446.504	1.479.572.720
TOPLAM KAYNAKLAR		2.474.826.288	2.403.713.837

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
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		16.892.902	15.940.539
Satışların Maliyeti		-14.609.051	-8.663.304
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.283.851	7.277.235
BRÜT KAR (ZARAR)		2.283.851	7.277.235
Genel Yönetim Giderleri		-2.710.816	-2.889.683
Pazarlama Giderleri		-5.319.024	-2.060.612
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		15.365.640	68.541.488
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-8.595.286	-15.561.777
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.024.365	55.306.651
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.024.365	55.306.651
Finansman Gelirleri		1.636.423	7.458.384
Finansman Giderleri		-26.620.695	-26.233.364
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-23.959.907	36.531.671
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-101.555	2.378.825
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-101.555	2.378.825
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.061.462	38.910.496
DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.061.462	38.910.496
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-721.380	-968.437
Ana Ortaklık Payları		-23.340.082	39.878.933
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	16	-0,09300000	0,15950000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-64.754	-140.431
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-80.942	-175.539
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		16.188	35.108
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		16.188	35.108
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-64.754	-140.431
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.126.216	38.770.065
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-725.427	-975.459
Ana Ortaklık Payları		-23.400.789	39.745.524

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-27.662.738	59.441.857
Dönem Karı (Zararı)		-24.061.462	38.910.496
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		40.416.165	-58.139.025
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.705.590	3.341.424
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-69.809	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-69.809	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		306.462	686.397
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		11.069.683	8.392.056
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		25.094.653	-16.531.519
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		208.031	-51.613.450
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-51.613.450
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		208.031	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		101.555	-2.413.933
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-43.786.417	78.670.386
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.221.775	-9.073.697
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-24.990.835	-14.433.428
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-47.888.884	-24.097.421
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		16.311.871	32.676.171
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-28.413.772	-16.608.664
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		45.416.978	110.207.425
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-27.431.714	59.441.857
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-17.869	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-213.155	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-313.344	-111.473.504
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıktıları		-6.249	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-1.790.443	-1.296.112
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları			-112.371.550
Alınan Faiz		1.483.348	2.194.158
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		23.938.748	40.018.255
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		85.517.725	80.415.569
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-7.574.536	-29.811.100
Ödenen Faiz		-54.004.441	-10.586.214
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.037.334	-12.013.392
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.037.334	-12.013.392
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	172.203.795	152.215.137
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	168.166.461	140.201.745

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı	
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımlar	250.000.000	-757.677	146.712.969	312.337.514	-1.184.137			19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	-457.809	1.131.009.053
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									14.028.274	-14.028.274			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													0
Dönem Karı (Zararı)										39.878.933	39.878.933	-968.437	38.910.496
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-133.409				-133.409	-7.022	-140.431
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler 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)													0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (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	312.337.514	1.317.546			19.319.877	405.098.316	39.878.933	1.171.212.386	-1.433.268	1.169.779.118

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımlar	250.000.000		146.712.969	401.122.514	1.219.627			19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	-870.258	1.479.572.720
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									259.392.437	-259.392.437			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													
Dönem Karı (Zararı)										-23.340.082	-23.340.082	-721.380	-24.061.462
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-60.707				-60.707	-4.047	-64.754
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi													

