



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	663.850.756	635.172.561
Ticari Alacaklar		42.294.098	20.756.282
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	149.571	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	42.144.527	20.532.089
Diğer Alacaklar		24.849.109	4.013.187
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	22.402.476	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.446.633	4.013.187
Stoklar	8	16.954.077	15.637.828
Peşin Ödenmiş Giderler		78.716.054	73.726.931
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		424.338	766.142
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	78.291.716	72.960.789
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.915.114	2.124.025
Diğer Dönen Varlıklar	10	5.606.668	2.013.567
ARA TOPLAM		834.185.876	753.444.381
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		834.185.876	753.444.381
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		12.498	12.499
Ticari Alacaklar		1.087.425	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.087.425	1.087.425
Stoklar	8	688.420.613	562.615.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.562.278.000	1.562.278.000
Maddi Duran Varlıklar	12	586.694.207	588.276.556
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.173.814	28.546.081
Şerefiye	13	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.740.022	10.112.289
Peşin Ödenmiş Giderler		371.885	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	371.885	629.815
Ertelenmiş Vergi Varlığı		6.058.797	5.705.796
Diğer Duran Varlıklar	10	71.988.424	69.702.360
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.945.085.663	2.818.854.500
TOPLAM VARLIKLAR		3.779.271.539	3.572.298.881
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	181.867.247	97.367.583
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	603.890.168	600.664.216
Ticari Borçlar		65.995.393	49.626.846
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	65.995.393	49.626.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	2.677.736	2.247.343
Diğer Borçlar		226.179.683	228.823.577
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	204.285.484	207.529.636
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	21.894.199	21.293.941
Türev Araçlar		1.897.460	5.637.216
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		1.897.460	5.637.216
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	56.626.396	13.338.364
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.926.693	3.867.412
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	874.334	815.053
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	3.052.359	3.052.359
ARA TOPLAM		1.143.060.776	1.001.572.557
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.143.060.776	1.001.572.557
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	207.631.856	213.448.837
Ticari Borçlar		70.454.644	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	70.454.644	27.696.582
Diğer Borçlar		387.911	371.256
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	387.911	371.256

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	518.970.716	466.705.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.081.561	2.038.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	3.081.561	2.038.341
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		800.526.688	710.260.216
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.943.587.464	1.711.832.773
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.836.398.572	1.860.285.878
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)		544.475.090	544.789.824
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		544.475.090	544.789.824
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	546.227.514	546.227.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-1.752.424	-1.437.690
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		23.485.420	23.485.420
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		895.297.665	660.341.702
Net Dönem Karı veya Zararı		-23.572.572	234.955.963
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-714.497	180.230
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.835.684.075	1.860.466.108
TOPLAM KAYNAKLAR		3.779.271.539	3.572.298.881

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	18.548.447	16.892.902
Satışların Maliyeti	18	-14.727.681	-14.609.051
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.820.766	2.283.851
BRÜT KAR (ZARAR)		3.820.766	2.283.851
Genel Yönetim Giderleri	19	-4.382.751	-2.710.816
Pazarlama Giderleri	19	-6.311.326	-5.319.024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	31.570.309	15.365.640
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-19.710.824	-8.595.286
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.986.174	1.024.365
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.986.174	1.024.365
Finansman Gelirleri	21	13.167.365	1.636.423
Finansman Giderleri	21	-42.913.888	-26.620.695
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-24.760.349	-23.959.907
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		278.064	-101.555
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		278.064	-101.555
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.482.285	-24.061.462
DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.482.285	-24.061.462
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-909.713	-721.380
Ana Ortaklık Payları		-23.572.572	-23.340.082
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Zarar	17	-0,09400000	-0,09300000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-299.747	-64.754
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-374.684	-80.942
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		74.937	16.188
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		74.937	16.188
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-299.747	-64.754
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.782.032	-24.126.216
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-894.727	-725.427
Ana Ortaklık Payları		-23.887.305	-23.400.789

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.261.408	-27.662.738
Dönem Karı (Zararı)		-24.482.285	-24.061.462
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-24.482.285	-24.061.462
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		57.509.464	40.416.165
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.336.037	3.946.929
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-69.809
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-69.809
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		59.281	306.462
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		24.784.995	11.069.683
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		32.068.907	24.853.314
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-3.739.756	208.031
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-3.739.756	208.031
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	101.555
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-27.621.681	-43.786.417
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-5.169.269	-4.221.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.043.144	-24.990.835
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-127.120.895	-47.888.884
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		86.046.094	16.311.871
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		16.655	-28.413.772
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		21.648.878	45.416.978
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.405.498	-27.431.714
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-17.869
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-144.090	-213.155
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		988.261	-313.344
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	-6.249
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		109.823	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.022.072	-1.790.443
Alınan Faiz		2.900.510	1.483.348
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		22.428.526	23.938.748
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		224.530.017	85.517.725
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-175.584.390	-7.574.536
Ödenen Faiz		-26.517.101	-54.004.441
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		28.678.195	-4.037.334
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		28.678.195	-4.037.334
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	635.172.561	172.203.795
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	663.850.756	168.166.461

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusurlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		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 Bakımları	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 İşletmelerin 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												0
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 Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	250.000.000	146.712.969	401.122.514	-1.280.334			19.591.496	664.235.626	-23.340.082	1.457.042.189	-1.595.685	1.455.446.504

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	250.000.000	146.712.969	546.227.514	-1.437.690			23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108
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								234.955.963	-234.955.963			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												
Dönem Karı (Zararı)									-23.572.572	-23.572.572	-909.713	-24.482.285
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-314.734					-314.734	14.986	-299.748
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
Carli Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	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)														
	Bağli Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağli Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağli Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler			250.000.000	146.712.969	546.227.514	-1.752.424			23.485.420	895.297.665	-23.572.572	1.836.398.572	-714.497	1.835.684.075