

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		161.557.236	160.861.434
Ticari Alacaklar			7.538.846	8.011.717
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16		172.552	18.989
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		7.366.294	7.992.728
Diğer Alacaklar			874.049	1.680.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		874.049	1.680.246
Türev Araçlar			1.299.385	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			1.299.385	1.507.416
Stoklar	7		19.265.106	19.265.106
Peşin Ödenmiş Giderler			49.766.074	22.598.112
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		49.766.074	22.598.112
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.629.714	1.378.265
Diğer Dönen Varlıklar	9		244.709	2.213.452
ARA TOPLAM			242.175.119	217.515.748
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			242.175.119	217.515.748
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	10		152.738.035	152.731.788
Ticari Alacaklar			1.067.145	914.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.067.145	914.245
Stoklar	7		366.004.312	318.646.788
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		1.734.025.000	1.734.025.000
Maddi Duran Varlıklar	12		11.042.280	11.435.277
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			18.818.069	18.849.182
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			384.277	415.390
Peşin Ödenmiş Giderler			25.779.041	31.779.042
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		25.779.041	31.779.042
Diğer Duran Varlıklar	9		45.217.396	39.177.268
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.354.691.278	2.307.558.590
TOPLAM VARLIKLAR			2.596.866.397	2.525.074.338
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		354.604.221	244.654.839
Ticari Borçlar			57.730.545	39.520.014
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16		3.837.001	967.215
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		53.893.544	38.552.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.123.574	974.402
Diğer Borçlar			22.251.913	50.658.256
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16		17.522.280	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		4.729.633	16.340.456
Ertelenmiş Gelirler	8		12.944.221	13.207.127
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.364.717	2.157.349
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			222.297	160.156
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		2.142.420	1.997.193
ARA TOPLAM			451.019.191	351.171.987
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			451.019.191	351.171.987
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		197.983.853	249.189.334
Ticari Borçlar			19.928.631	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		19.928.631	23.259.439
Diğer Borçlar			411.823	876.437
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		411.823	876.437
Ertelenmiş Gelirler	8		275.764.384	242.195.668
Uzun Vadeli Karşılıklar			321.355	307.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			321.355	307.936
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			494.410.046	515.828.814

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		945.429.237	867.000.801
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.651.437.160	1.658.073.537
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-119.842.284	-119.842.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		245.365.479	245.365.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		245.365.479	245.365.479
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		144.141.314	144.141.314
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		16.570.842	16.570.842
Yasal Yedekler	15	16.570.842	16.570.842
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		975.125.217	617.342.750
Net Dönem Karı veya Zararı		-6.636.377	357.782.467
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.651.437.160	1.658.073.537
TOPLAM KAYNAKLAR		2.596.866.397	2.525.074.338

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		17.831.435	18.749.325
Satışların Maliyeti		-3.527.468	-1.474.699
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		14.303.967	17.274.626
BRÜT KAR (ZARAR)		14.303.967	17.274.626
Genel Yönetim Giderleri		-2.067.407	-2.089.806
Pazarlama Giderleri		-3.801.841	-1.324.472
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		14.381.505	63.569.645
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-7.528.267	-12.306.646
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.287.957	65.123.347
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.287.957	65.123.347
Finansman Gelirleri		1.478.857	3.349.045
Finansman Giderleri		-23.403.191	-15.119.571
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-6.636.377	53.352.821
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-6.636.377	53.352.821
DÖNEM KARI (ZARARI)		-6.636.377	53.352.821
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-6.636.377	53.352.821
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç</i>		-0,02700000	0,21300000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-6.636.377	53.352.821
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-6.636.377	53.352.821

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-24.925.105	64.511.160
Dönem Karı (Zararı)		-6.636.377	53.352.821
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		34.028.855	-53.907.469
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		557.816	333.600
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		59.180	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	59.180	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		220.787	2.343.487
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		10.942.557	4.596.947
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		22.040.484	-9.568.053
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		208.031	-51.613.450
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		208.031	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler			-51.613.450
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-52.066.134	65.065.808
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		260.791	-3.889.811
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-24.433.149	-11.486.578
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-47.357.524	-23.811.863
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.879.723	19.526.202
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-28.721.785	-19.178.620
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		33.305.810	103.906.478
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-24.673.656	64.511.160
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-251.449	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.319.350	-110.595.644
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-6.247	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-133.707	-317.555
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-112.371.550
Alınan Faiz		1.459.304	2.093.461
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.301.557	35.014.266
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		84.796.306	66.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-53.071.383	-22.715.676
Ödenen Faiz		-7.423.366	-8.270.058
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		695.802	-11.070.218
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		695.802	-11.070.218
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	161.557.236	136.734.859

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
											Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.03.2017

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	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)																0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) 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 Sözleşmesinin 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 Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		250.000.000		146.712.969		-119.842.284		245.365.479		144.141.314		16.570.842		975.125.217	-6.636.377	1.651.437.160