

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	617.174.988	172.203.795
Ticari Alacaklar		24.636.480	15.318.515
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	138.467	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	24.498.013	15.318.515
Diğer Alacaklar		1.471.474	2.293.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.471.474	2.293.789
Türev Araçlar		9.915.843	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		9.915.843	1.507.416
Stoklar	8	16.720.829	21.206.886
Peşin Ödenmiş Giderler		70.324.846	24.079.746
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.709.998	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	66.614.848	24.079.746
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		863.827	1.420.770
Diğer Dönen Varlıklar	10	484.452	4.811.621
ARA TOPLAM		741.592.739	242.842.538
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		741.592.739	242.842.538
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	16.723	10.474
Ticari Alacaklar		1.067.145	914.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.067.145	914.245
Stoklar	8	472.271.627	318.647.736
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.319.980.000	1.299.280.000
Maddi Duran Varlıklar	13	435.907.793	446.739.044
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		21.047.982	18.724.365
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.614.190	290.573
Peşin Ödenmiş Giderler		1.270.364	31.938.491
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.270.364	31.938.491
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	5.595.899	5.439.675
Diğer Duran Varlıklar	10	62.299.311	39.177.269
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.319.456.844	2.160.871.299
TOPLAM VARLIKLAR		3.061.049.583	2.403.713.837
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	123.085.706	44.126.121
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	588.082.896	241.887.296
Ticari Borçlar		78.449.615	45.013.469
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20	7.842.378	1.220.443
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	70.607.237	43.793.026
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.153.990	1.793.761
Diğer Borçlar		220.160.283	51.014.931
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	200.628.944	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	19.531.339	16.697.131
Ertelenmiş Gelirler	9	10.453.135	20.031.080
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.109.577	3.466.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.050.449	700.519
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.059.128	2.766.093
ARA TOPLAM		1.027.495.202	407.333.270
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.027.495.202	407.333.270
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	232.272.346	249.189.334
Ticari Borçlar		11.541.478	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	11.541.478	23.259.439
Diğer Borçlar		540.812	1.012.947
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	540.812	1.012.947
Ertelenmiş Gelirler	9	338.984.904	242.195.670
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.902.677	1.129.976

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.902.677	1.129.976
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		20.486	20.481
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		585.262.703	516.807.847
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.612.757.905	924.141.117
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.448.388.708	1.480.442.978
Ödenmiş Sermaye	16	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		399.750.860	399.902.887
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		399.750.860	399.902.887
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	401.122.514	401.122.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.371.654	-1.219.627
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		23.485.420	19.591.496
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		660.341.702	404.843.189
Net Dönem Karı veya Zararı		-31.902.243	259.392.437
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-97.030	-870.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.448.291.678	1.479.572.720
TOPLAM KAYNAKLAR		3.061.049.583	2.403.713.837

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		178.698.574	114.682.616	109.065.294	65.467.827
Satışların Maliyeti		-82.899.775	-53.018.763	-37.603.183	-23.471.312
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		95.798.799	61.663.853	71.462.111	41.996.515
BRÜT KAR (ZARAR)		95.798.799	61.663.853	71.462.111	41.996.515
Genel Yönetim Giderleri		-8.602.842	-7.087.732	-3.150.151	-2.248.339
Pazarlama Giderleri		-16.601.149	-9.839.191	-5.418.178	-3.790.219
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		237.356.144	83.019.608	153.266.921	10.132.845
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-129.324.704	-32.313.774	-93.736.557	-7.713.864
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		178.626.248	95.442.764	122.424.146	38.376.938
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		178.626.248	95.442.764	122.424.146	38.376.938
Finansman Gelirleri		23.210.540	15.977.904	10.870.041	2.076.466
Finansman Giderleri		-233.074.021	-46.887.799	-165.014.355	-14.094.980
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-31.237.233	64.532.869	-31.720.168	26.358.424
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		116.219	276.320	98.190	-3.269.461
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	116.219	276.320	98.190	-3.269.461
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-31.121.014	64.809.189	-31.621.978	23.088.963
DÖNEM KARI (ZARARI)		-31.121.014	64.809.189	-31.621.978	23.088.963
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		781.229	-85.765	1.514.142	990.108
Ana Ortaklık Payları		-31.902.243	64.894.954	-33.136.120	22.098.855
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına (kayıp)/kazanç	18	-0,12800000	0,25960000	-0,13300000	0,08840000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-96.017	-221.644	28.582	17.613
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-96.017	-221.644	28.582	17.613
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-96.017	-221.644	28.582	17.613
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-31.217.031	64.587.545	-31.593.396	23.106.576
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		773.228	-96.848	1.499.911	990.989
Ana Ortaklık Payları		-31.990.259	64.684.393	-33.093.307	22.115.587

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		253.830.796	146.801.963
Dönem Karı (Zararı)		-31.121.014	64.809.189
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		209.485.284	-3.978.072
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		12.166.886	9.571.709
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.276.707	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.276.707	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.255.638	1.846.369
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		11.099.553	10.972.223
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		212.951.152	25.975.840
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-29.108.427	-51.987.263
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-8.408.427	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	11	-20.700.000	-51.987.263
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-156.225	-276.320
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-80.630
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-80.630
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		74.909.583	87.090.302
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-10.747.572	-7.922.136
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-44.167.931	38.316.399
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-149.137.834	-115.773.932
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		21.718.185	35.692.913
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		170.033.446	26.892.410
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		87.211.289	109.884.648
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		253.273.853	147.921.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-282.853
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		556.943	-836.603
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		2.339.211	-107.703.951
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-6.249	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		752.445	1.693.232
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.411.697	-4.431.805
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-111.997.737
Alınan Faiz		6.004.712	7.032.359
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		188.609.291	-52.983.411
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	1.007.134
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.007.134
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		383.045.963	142.221.459
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-177.140.511	-175.603.641
Ödenen Faiz		-17.296.161	-20.608.363
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		444.779.298	-13.885.399
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		444.779.298	-13.885.399
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		172.203.795	151.658.652
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	616.983.093	137.773.253

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Özkaynaklar													
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
		Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karardan Ayrılan Kullanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar			Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları														
Önceki Dönem 01.01.2017 – 30.09.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyolar	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									271.619	13.756.655	-14.028.274			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Dönem Karı (Zararı)											64.894.954	64.894.954	-85.765	64.809.189
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-210.561					-210.561	-11.083	-221.644
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			757.677							249.457		1.007.134		1.007.134
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	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 (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 İle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyolar		250.000.000	0	146.712.969	312.337.514	-1.394.698				19.591.496	405.016.154	64.894.954	1.197.158.389	-554.657	1.196.603.732
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Baklıyolar		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										3.893.924	255.498.513	-259.392.437			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)															
Dönem Karı (Zararı)												-31.902.243	-31.902.243	781.229	-31.121.014
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-152.027						-152.027	-8.001	-160.028
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	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 (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		401.122.514		-1.371.654			23.485.420	660.341.702	-31.902.243	1.448.388.708	