

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		484.090.533	160.861.434
Ticari Alacaklar			14.381.714	8.011.717
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16		4.672.976	18.989
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		9.708.738	7.992.728
Diğer Alacaklar			751.146	1.680.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		751.146	1.680.246
Türev Araçlar			9.915.843	1.507.416
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			9.915.843	1.507.416
Stoklar	7		14.941.562	19.265.106
Peşin Ödenmiş Giderler			65.591.882	22.598.112
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		65.591.882	22.598.112
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			775.758	1.378.265
Diğer Dönen Varlıklar	9		17.807	2.213.452
ARA TOPLAM			590.466.245	217.515.748
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			590.466.245	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		472.269.151	318.646.788
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		1.754.725.000	1.734.025.000
Maddi Duran Varlıklar	12		11.438.435	11.435.277
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			18.475.093	18.849.182
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			41.301	415.390
Peşin Ödenmiş Giderler			831.373	31.779.042
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		831.373	31.779.042
Diğer Duran Varlıklar	9		62.299.326	39.177.268
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.473.843.558	2.307.558.590
TOPLAM VARLIKLAR			3.064.309.803	2.525.074.338
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		602.921.218	244.654.839
Ticari Borçlar			57.725.211	39.520.014
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16		7.715.154	967.215
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		50.010.057	38.552.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.306.309	974.402
Diğer Borçlar			184.338.534	50.658.256
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	16		165.333.732	34.317.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		19.004.802	16.340.456
Ertelenmiş Gelirler	8		11.999.608	13.207.127
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.507.774	2.157.349
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			288.784	160.156
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		2.218.990	1.997.193
ARA TOPLAM			860.798.654	351.171.987
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			860.798.654	351.171.987
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		231.812.044	249.189.334
Ticari Borçlar			11.541.479	23.259.439
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		11.541.479	23.259.439
Diğer Borçlar			404.302	876.437
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6		404.302	876.437
Ertelenmiş Gelirler	8		338.981.632	242.195.668
Uzun Vadeli Karşılıklar			397.450	307.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			397.450	307.936
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			583.136.907	515.828.814

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.443.935.561	867.000.801
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.620.374.242	1.658.073.537
Ödenmiş Sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		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)	15	144.141.314	144.141.314
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		20.464.765	16.570.842
Yasal Yedekler		20.464.765	16.570.842
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		971.231.294	617.342.750
Net Dönem Karı veya Zararı		-37.699.295	357.782.467
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.620.374.242	1.658.073.537
TOPLAM KAYNAKLAR		3.064.309.803	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 - 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		83.113.860	62.270.466	37.483.717	23.150.811
Satışların Maliyeti		-16.771.978	-8.955.705	-5.010.358	-3.712.042
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		66.341.882	53.314.761	32.473.359	19.438.769
BRÜT KAR (ZARAR)		66.341.882	53.314.761	32.473.359	19.438.769
Genel Yönetim Giderleri		-7.233.934	-5.377.436	-2.754.317	-1.736.670
Pazarlama Giderleri		-9.632.614	-6.298.825	-2.049.692	-2.300.993
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		199.752.818	72.826.607	122.287.295	6.034.296
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-110.492.131	-24.609.831	-80.055.968	-5.662.959
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		138.736.021	89.855.276	69.900.677	15.772.443
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		138.736.021	89.855.276	69.900.677	15.772.443
Finansman Gelirleri		13.854.972	11.337.775	1.957.071	1.855.062
Finansman Giderleri		-190.290.288	-35.186.236	-132.036.942	-12.077.191
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314
DÖNEM KARI (ZARARI)		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına (kayıp)/kazanç		-0,15100000	0,26400000	-0,24100000	0,02200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-37.699.295	66.006.815	-60.179.194	5.550.314

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		172.275.185	79.308.041
Dönem Karı (Zararı)		-37.699.295	66.006.815
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-37.699.295	66.006.815
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		162.811.092	-16.555.878
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.578.321	1.535.415
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.179.721	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.179.721	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		439.939	274.225
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		11.951.287	8.691.537
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		176.770.251	25.010.838
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
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		46.560.881	30.777.465
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.702.618	-1.668.000
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-32.043.414	37.833.286
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-149.298.819	-115.722.315
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.487.237	4.281.083
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		133.540.050	-2.888.809
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		95.578.445	108.942.220
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		171.672.678	80.228.402
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-95.560
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		602.507	-824.801
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.939.343	-105.426.945
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-6.247	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		-1.959.834	-2.019.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-111.997.737
Alınan Faiz		5.152.979	6.896.928
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		146.822.676	-2.189.788
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri			1.007.134
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		333.293.219	117.705.808
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-169.174.382	-102.537.290
Ödenen Faiz		-17.296.161	-18.365.440
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		323.037.204	-28.308.692
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		323.037.204	-28.308.692
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	483.898.638	119.496.385

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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		20.464.765		971.231.294		-37.699.295	1.620.374.242	