

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 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 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		612.640.949	576.148.020
Ticari Alacaklar			10.215.481	14.939.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16		113.236	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		10.102.245	14.715.355
Diğer Alacaklar			876.576	1.173.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6		876.576	1.173.522
Stoklar	7		13.905.086	13.905.086
Peşin Ödenmiş Giderler			94.668.966	71.298.758
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8		94.668.966	71.298.758
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.158.830	1.943.606
Diğer Dönen Varlıklar	9		1.481.308	1.803
ARA TOPLAM			735.947.196	679.410.343
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			735.947.196	679.410.343
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	10		153.142.049	153.142.049
Ticari Alacaklar			1.087.425	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.087.425	1.087.425
Stoklar	7		688.419.913	562.615.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi Duran Varlıklar	12		18.134.233	17.983.330
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			27.976.408	27.825.902
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.542.616	9.392.110
Peşin Ödenmiş Giderler			343.983	629.815
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8		343.983	629.815
Diğer Duran Varlıklar	9		71.580.186	69.294.135
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.102.812.197	2.974.705.922
TOPLAM VARLIKLAR			3.838.759.393	3.654.116.265
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4		85.753.400	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		607.714.488	604.235.007
Ticari Borçlar			58.852.496	44.096.602
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		58.852.496	44.096.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.213.075	1.213.928
Diğer Borçlar			206.197.491	197.712.960
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	16		184.819.151	176.912.998
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	6		21.378.340	20.799.962
Türev Araçlar			1.897.460	5.642.303
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			1.897.460	5.642.303
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		29.118.775	37.783.834
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.539.090	2.491.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			320.100	272.812
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13		2.218.990	2.218.990
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			23.531	
ARA TOPLAM			993.309.806	893.176.436
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			993.309.806	893.176.436
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		207.544.347	213.361.328
Ticari Borçlar			69.790.338	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		69.790.338	27.696.582
Diğer Borçlar			387.911	371.262
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	6		387.911	371.262
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		518.966.800	468.738.586
Uzun Vadeli Karşılıklar			673.396	436.049

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		673.396	436.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		797.362.792	710.603.807
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.790.672.598	1.603.780.243
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.048.086.795	2.050.336.022
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		20.464.765	20.464.765
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.363.493.779	971.231.294
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.249.227	392.262.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.048.086.795	2.050.336.022
TOPLAM KAYNAKLAR		3.838.759.393	3.654.116.265

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	23.995.689	17.831.435
Satışların Maliyeti	17	-2.123.447	-3.527.468
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.872.242	14.303.967
BRÜT KAR (ZARAR)		21.872.242	14.303.967
Genel Yönetim Giderleri	19	-3.630.291	-2.067.407
Pazarlama Giderleri	18	-3.881.789	-3.801.841
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	26.060.818	14.381.505
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-13.443.034	-7.528.267
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		26.977.946	15.287.957
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		26.977.946	15.287.957
Finansman Gelirleri	21	6.305.192	1.478.857
Finansman Giderleri	21	-35.532.365	-23.403.191
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.249.227	-6.636.377
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.249.227	-6.636.377
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.249.227	-6.636.377
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-2.249.227	-6.636.377
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)		-0,00900000	-0,02700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.249.227	-6.636.377
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-2.249.227	-6.636.377

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		3.829.310	-24.925.105
Dönem Karı (Zararı)		-2.249.227	-6.636.377
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-2.249.227	-6.636.377
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		48.170.385	34.028.855
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.220.157	557.816
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.179.721	59.180
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.179.721	59.180
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		284.635	220.787
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		24.262.955	10.942.557
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		24.967.760	22.040.484
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-3.744.843	208.031
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-3.744.843	208.031
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-41.876.624	-52.066.134
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		3.544.346	260.791
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-26.552.986	-24.433.149
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-125.804.647	-47.357.524
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		56.849.650	14.879.723
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.523.858	-28.721.785
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		41.563.155	33.305.810
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.044.534	-24.673.656
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-215.224	-251.449
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.043.870	1.319.350
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		109.823	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.631.389	-133.707
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-6.247
Alınan Faiz		2.565.436	1.459.304
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.619.749	24.301.557
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		205.977.117	84.796.306
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-150.873.990	-53.071.383
Ödenen Faiz		-23.483.378	-7.423.366
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		36.492.929	695.802
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		36.492.929	695.802
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	612.640.949	161.557.236

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teğebbüs 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 Korumaya Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
												Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)

Önceki Dönem
01.01.2018 - 31.03.2018

Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	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		-119.842.284		245.365.479		144.141.314		20.464.765		1.363.493.779		-2.249.227	2.048.086.795	