

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		605.049.734	576.148.020
Ticari Alacaklar			13.951.457	14.939.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		2.524.222	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		11.427.235	14.715.355
Diğer Alacaklar			2.395.069	1.173.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		2.395.069	1.173.522
Türev Araçlar			40.200	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			40.200	
Stoklar	8		13.905.086	13.905.086
Peşin Ödenmiş Giderler			116.581.384	71.298.758
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		116.581.384	71.298.758
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			751.497	1.943.606
Diğer Dönen Varlıklar	10		3.802	1.803
ARA TOPLAM			752.678.229	679.410.343
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			752.678.229	679.410.343
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	10		153.142.049	153.142.049
Ticari Alacaklar			132.825	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			132.825	1.087.425
Stoklar	8		682.408.439	562.615.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi Duran Varlıklar	13		94.060.691	17.983.330
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			27.883.785	27.825.902
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.449.993	9.392.110
Peşin Ödenmiş Giderler			142.395	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		142.395	629.815
Diğer Duran Varlıklar	10		82.144.688	69.294.135
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.182.042.872	2.974.705.922
TOPLAM VARLIKLAR			3.934.721.101	3.654.116.265
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		119.985.150	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		509.520.473	604.235.007
Ticari Borçlar			72.975.353	44.096.602
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			3.612.082	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		69.363.271	44.096.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.238.316	1.213.928
Diğer Borçlar			316.863.444	197.712.960
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		291.124.951	176.912.998
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		25.738.493	20.799.962
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			17.491.909	37.783.834
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		17.491.909	37.783.834
Türev Araçlar			0	5.642.303
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar				5.642.303
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.631.837	2.491.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			412.847	272.812
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.218.990	2.218.990
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			46.162	
ARA TOPLAM			1.040.752.644	893.176.436
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.040.752.644	893.176.436
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		225.638.386	213.361.328
Ticari Borçlar			81.264.415	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		81.264.415	27.696.582
Diğer Borçlar			277.928	371.262

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	277.928	371.262
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		541.442.300	468.738.586
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	541.442.300	468.738.586
Uzun Vadeli Karşılıklar		505.800	436.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		505.800	436.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		849.128.829	710.603.807
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.889.881.473	1.603.780.243
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.044.839.628	2.050.336.022
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	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)	16	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		26.468.019	20.464.765
Yasal Yedekler		26.468.019	20.464.765
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.250.208.880	971.231.294
Net Dönem Karı veya Zararı		-8.850.477	392.262.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.044.839.628	2.050.336.022
TOPLAM KAYNAKLAR		3.934.721.101	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 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	52.033.615	45.630.143	28.037.926	27.798.708
Satışların Maliyeti	19	-6.152.327	-11.761.620	-4.028.880	-8.234.152
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		45.881.288	33.868.523	24.009.046	19.564.556
BRÜT KAR (ZARAR)		45.881.288	33.868.523	24.009.046	19.564.556
Genel Yönetim Giderleri	20	-8.775.018	-4.479.617	-5.144.727	-2.412.210
Pazarlama Giderleri	20	-8.772.341	-7.582.922	-4.890.552	-3.781.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	54.138.861	77.465.524	28.078.043	63.084.019
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-28.579.396	-31.786.207	-15.136.362	-24.257.940
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		53.893.394	67.485.301	26.915.448	52.197.344
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		53.893.394	67.485.301	26.915.448	52.197.344
Finansman Gelirleri	22	11.272.202	11.897.901	4.967.010	10.419.044
Finansman Giderleri	22	-74.016.073	-58.253.346	-38.483.708	-34.850.155
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233
DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	-0,02400000	0,08500000	-0,05800000	0,11100000
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)		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-8.850.477	21.129.856	-6.601.250	27.766.233

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		128.937.628	1.450.661
Dönem Karı (Zararı)		-8.850.477	21.129.856
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-8.850.477	21.129.856
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		59.899.983	40.243.168
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.082.693	1.071.645
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		570.293	75.213
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		570.293	75.213
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		209.786	409.074
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	17.193.628	12.614.086
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		44.526.086	55.645.373
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.682.503	-29.572.223
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		-20.700.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-5.682.503	-8.872.223
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		76.696.013	-60.798.393
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.372.398	-1.660.441
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-68.995.323	-16.806.894
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-109.667.136	-97.865.295
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		94.323.043	8.831.372
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		40.535.332	63.637.308
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		40.535.332	63.637.308
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		119.127.699	-16.934.443
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		127.745.519	574.631
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.192.109	876.030
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-73.623.151	2.596.144
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-6.247
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		109.823	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-79.327.760	-358.473
Alınan Faiz		5.594.786	2.960.864
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-26.412.763	44.992.925
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		411.435.890	212.604.990
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-421.203.353	-152.037.115
Ödenen Faiz		-16.645.300	-15.574.950
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		28.901.714	49.039.730
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		28.901.714	49.039.730
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	605.049.734	209.901.164

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer O�emeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması																
	Ba�lı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı De�isikliklerine Ba�lı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki De�isiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer De�isiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		144.141.314	26.468.019	1.250.208.880	-8.850.477	2.044.839.628		2.044.839.628		