



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	537.730.967	832.355.013
Finansal Yatırımlar	11	583.262.418	448.213.014
Ticari Alacaklar		62.454.590	53.462.909
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	10.048.666	9.329.064
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	52.405.924	44.133.845
Diğer Alacaklar		5.963.660	9.335.722
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.963.660	9.335.722
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar	11	1.949.571	3.953.442
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	11	1.949.571	3.953.442
Stoklar	8	942.511.509	1.379.102.740
Peşin Ödenmiş Giderler		62.148.940	75.146.212
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		6.510.803	14.505.310
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	55.638.137	60.640.902
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	3.281.278	3.434.695
Diğer Dönen Varlıklar	10	141.252.890	148.244.701
ARA TOPLAM		2.340.555.823	2.953.248.448
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.340.555.823	2.953.248.448
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	121.093.801	120.577.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.916.445.784	3.909.403.000
Maddi Duran Varlıklar	13	2.095.114.396	1.994.591.263
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.724.700	19.746.445
Şerefiye	14	4.903.918	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		12.820.782	14.356.018
Peşin Ödenmiş Giderler		994.223	993.908
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	994.223	993.908
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	6.160.630	575.949
Diğer Duran Varlıklar	10	63.469.178	63.469.176
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.221.423.447	6.109.777.511
TOPLAM VARLIKLAR		8.561.979.270	9.063.025.959
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	41.172.355	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	254.747.992	199.988.981
Ticari Borçlar		102.545.050	81.122.178
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	9.265.344	6.724.472
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	93.279.706	74.397.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	5.477.513	4.033.369
Diğer Borçlar		244.862.402	291.611.869
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	210.282.450	255.353.601
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	34.579.952	36.258.268
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		120.192.391	700.436.088
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	120.192.391	700.436.088
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.779.765	4.674.446
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.529.982	1.424.663
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.249.783	3.249.783
ARA TOPLAM		773.777.468	1.281.866.931
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		773.777.468	1.281.866.931
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	357.149.956	397.788.484
Ticari Borçlar		249.713.949	655.166.580
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	249.713.949	655.166.580
Diğer Borçlar		3.009.761	2.616.773
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.009.761	2.616.773
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		285.493	154.811
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	285.493	154.811
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.238.658	342.112
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.238.658	342.112
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		611.397.817	1.056.068.760
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.385.175.285	2.337.935.691
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.177.426.332	6.725.636.425
Ödenmiş Sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.962.437.447	1.957.326.339
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.962.437.447	1.957.326.339
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.963.258.354	1.963.258.354
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-820.907	-5.932.015
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.855.717.405	1.695.822.705
Net Dönem Karı veya Zararı		446.678.799	2.523.894.700
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-622.347	-546.157
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.176.803.985	6.725.090.268
TOPLAM KAYNAKLAR		8.561.979.270	9.063.025.959

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	845.375.080	284.282.463
Satışların Maliyeti	19	-531.389.879	-205.098.355
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		313.985.201	79.184.108
BRÜT KAR (ZARAR)		313.985.201	79.184.108
Genel Yönetim Giderleri	20	-9.096.191	-5.166.556
Pazarlama Giderleri	20	-8.975.381	-5.379.309
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	102.668.399	56.085.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-36.843.618	-35.575.333
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		361.738.410	89.148.697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.914.554	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		364.652.964	89.148.697
Finansman Gelirleri	22	105.295.259	29.238.917
Finansman Giderleri	22	-28.481.774	-27.350.544
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		441.466.449	91.037.070
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		5.584.681	303.269
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	5.584.681	303.269
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		447.051.130	91.340.339
DÖNEM KARI (ZARARI)		447.051.130	91.340.339
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		372.331	-543.729
Ana Ortaklık Payları		446.678.799	91.884.068
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,61400000	0,25200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.088.886	-2.072.558
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.111.108	-2.590.697
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.022.222	518.139
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	-1.022.222	518.139
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.088.886	-2.072.558
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		451.140.016	89.267.781
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-76.190	-420.362
Ana Ortaklık Payları		451.216.206	89.688.143

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-205.135.629	71.266.184
Dönem Karı (Zararı)			447.051.130	91.340.339
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-59.367.346	20.647.930
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19, 20		10.957.929	7.042.925
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			361.304	-721.588
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		361.304	-721.588
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			7.542.959	-1.306.431
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21		17.843.084	8.938.065
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5		8.414.325	5.847.729
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-99.388.775	-607.339
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-99.388.775	-607.339
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23		-5.584.681	-303.269
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			486.509	1.757.838
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-592.072.788	-39.298.001
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-9.352.985	2.839.676
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-10.295.930	-40.213.292
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			436.074.465	97.998.539
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-384.029.759	-165.278.210
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-580.113.015	45.139.125
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			-580.113.015	45.139.125
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-44.355.564	20.216.161
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-204.389.004	72.690.268
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-900.042	-694.424
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			153.417	-729.660
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-112.062.148	4.963.116
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			143.226	172.960
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13		143.226	122.000
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	50.960
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-111.624.288	-1.924.327
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-111.624.288	-1.924.327
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-7.042.784	0
Alınan Faiz	22		6.461.698	6.714.483
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			22.573.731	-86.459.573
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		100.000.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-53.121.487	-70.807.025
Ödenen Faiz	22		-24.304.782	-15.652.548
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-294.624.046	-10.230.273
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-294.624.046	-10.230.273
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			832.355.013	555.210.888
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			537.730.967	544.980.615

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödemiş Sermaye	Geril 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		Kardan Ayrılan Kullanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korumaya 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						
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar									

Önceki Dönem
01.01.2021 - 31.03.2021

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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)														0
	Dönem Sonu Bakıyeler		728.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.963.258.354	-820.907			41.243.984	3.855.717.405	446.678.799	7.177.426.332	-622.347	7.176.803.985