

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide 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 FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet 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 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 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 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 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, 12 Ağustos 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	413.958.597	484.387.988
Finansal Yatırımlar	11	23.276.698	
Ticari Alacaklar		28.837.370	14.712.745
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	1.170.850	4.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	27.666.520	14.708.392
Diğer Alacaklar		23.712.590	27.154.829
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24		23.277.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	23.712.590	3.877.729
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	1.339.126.372	1.316.748.366
Peşin Ödenmiş Giderler		94.186.333	64.242.669
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	94.186.333	64.242.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.809.001	4.959.629
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.954.584	5.796.757
ARA TOPLAM		1.937.861.545	1.918.002.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.937.861.545	1.918.002.983
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		653.021	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		653.021	584.093
Stoklar	8	315.622.000	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.438.068.565	1.750.459.000
Maddi Duran Varlıklar	13	941.922.032	933.278.491
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.452.926	30.283.814
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		10.019.134	11.850.022
Peşin Ödenmiş Giderler		605.667	156.803
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	605.667	156.803
Ertelenmiş Vergi Varlığı		577.811	6.061.332
Diğer Duran Varlıklar	10	149.747.799	140.276.123
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.876.070.556	2.861.520.391
TOPLAM VARLIKLAR		4.813.932.101	4.779.523.374
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	39.465.329	59.032.794
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	101.333.345	190.509.282
Ticari Borçlar		118.110.835	71.969.955
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	118.110.835	71.969.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.636.436	3.649.281
Diğer Borçlar		356.530.949	352.848.905
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	318.874.790	318.053.888
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	37.656.159	34.795.017
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		156.548.597	380.132.449
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	156.548.597	380.132.449
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.641.501	4.488.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	818.118	1.163.013
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.823.383	3.325.624
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.557.726
ARA TOPLAM		778.266.992	1.064.189.029
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		778.266.992	1.064.189.029
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	500.038.933	462.353.251
Ticari Borçlar		629.116.379	634.871.260
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	629.116.379	634.871.260

Diğer Borçlar		309.076	283.232
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	309.076	283.232
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		329.950.937	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	329.950.937	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.521.663	3.499.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	2.521.663	3.499.646
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.461.936.988	1.265.701.569
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.240.203.980	2.329.890.598
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.573.672.102	2.448.836.177
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	16	-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		822.970.788	821.961.805
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		822.970.788	821.961.805
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	824.182.514	824.182.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.211.726	-2.220.709
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.488.673	29.488.673
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.090.037.002	778.658.684
Net Dönem Karı veya Zararı		123.826.942	311.378.318
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		56.019	796.599
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.573.728.121	2.449.632.776
TOPLAM KAYNAKLAR		4.813.932.101	4.779.523.374

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	461.983.140	79.321.342	179.814.805	60.772.895
Satışların Maliyeti	19	-274.414.252	-48.046.223	-116.663.203	-33.318.542
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		187.568.888	31.275.119	63.151.602	27.454.353
BRÜT KAR (ZARAR)		187.568.888	31.275.119	63.151.602	27.454.353
Genel Yönetim Giderleri	20	-7.326.506	-10.348.496	-2.200.533	-5.965.745
Pazarlama Giderleri	20	-7.785.630	-15.568.782	-2.365.319	-9.257.456
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	92.020.883	67.499.864	46.030.591	35.929.555
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-84.336.710	-38.098.743	-40.453.518	-18.387.919
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		180.140.925	34.758.962	64.162.823	29.772.788
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		180.140.925	34.758.962	64.162.823	29.772.788
Finansman Gelirleri	22	10.831.659	17.586.665	5.730.617	4.419.300
Finansman Giderleri	22	-62.706.818	-87.256.774	-24.788.510	-44.342.886
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		128.265.766	-34.911.147	45.104.930	-10.150.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-5.220.901	43.178	-27.580	-234.886
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-5.220.901	43.178	-27.580	-234.886
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		123.044.865	-34.867.969	45.077.350	-10.385.684
DÖNEM KARI (ZARARI)		123.044.865	-34.867.969	45.077.350	-10.385.684
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-782.077	-959.472	-126.745	-49.759
Ana Ortaklık Payları		123.826.942	-33.908.497	45.204.095	-10.335.925
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,33800000	-0,09300000	0,12400000	-0,04100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-210.096	-299.747	-1.268.807	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-262.620	-299.747	-1.586.009	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		52.524	0	317.202	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		52.524		317.202	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-210.096	-299.747	-1.268.807	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		122.834.769	-35.167.716	43.808.543	-10.385.684
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-740.580	-950.921	-127.260	18.743
Ana Ortaklık Payları		123.575.349	-34.216.795	43.935.803	-10.404.427

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		44.146.907	177.802.852
Dönem Karı (Zararı)		123.044.865	-33.908.497
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		123.044.865	-33.908.497
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		38.237.581	80.511.515
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		9.702.771	9.927.865
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-104.949	591.652
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-104.949	591.652
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-547.552	1.221.875
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	23.771.589	18.145.503
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			56.302.036
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-67.799	-5.677.416
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-67.799	-5.677.416
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	5.483.521	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-120.059.080	129.705.141
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-14.088.604	-92.264.397
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-66.788.691	-54.685.168
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-22.378.006	-114.306.951
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		40.385.999	107.379.608
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-58.327.095	140.623.934
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-58.327.095	140.623.934
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.137.317	142.958.115
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		41.223.366	176.308.159
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-227.087	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		3.150.628	1.494.693
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-16.077.630	-75.456.149
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-471.235
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.334.508	4.020
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-18.849.932	-81.099.287
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.231.565	
Alınan Faiz		3.669.359	6.110.353
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-98.498.668	-32.475.781
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		674.634.677	472.290.614
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-745.692.397	-490.007.736
Ödenen Faiz		-27.440.948	-18.112.742
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			3.354.083
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-70.429.391	69.870.922
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-70.429.391	69.870.922
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	413.958.597	705.043.483

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Gerç. 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			Kardandan Ayrılan Kısıtlanmış 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								

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.06.2019

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıdan														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması														
	Bağı 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 Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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 Bakıyalar		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	624.182.514	-1.211.726			29.488.673	1.090.037.002	123.826.942	2.573.672.102	56.019	2.573.728.121