

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 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 2020 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 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 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, 12 Ağustos 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	372.011.689	459.019.623
Finansal Yatırımlar	11	23.276.702	
Ticari Alacaklar		15.741.335	11.527.298
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	1.160.463	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.580.872	11.527.298
Diğer Alacaklar		21.746.755	2.308.414
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	21.746.755	2.308.414
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	1.336.563.061	1.314.612.746
Peşin Ödenmiş Giderler		107.317.549	79.892.827
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	107.317.549	79.892.827
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.106.300	1.850.222
Diğer Dönen Varlıklar	10	7.601.415	12.535
ARA TOPLAM		1.886.364.806	1.869.223.665
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.886.364.806	1.869.223.665
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Ticari Alacaklar		653.021	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		653.021	584.093
Stoklar	8	315.622.000	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	2.295.873.565	2.608.264.000
Maddi Duran Varlıklar	13	106.535.438	91.979.903
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		27.810.145	30.118.367
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.376.353	11.684.575
Peşin Ödenmiş Giderler		601.125	101.911
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	601.125	101.911
Diğer Duran Varlıklar	10	149.747.794	140.276.119
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.065.211.214	3.039.692.519
TOPLAM VARLIKLAR		4.951.576.020	4.908.916.184
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	39.123.158	2.078.399
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	86.200.102	190.357.030
Ticari Borçlar		110.113.581	65.348.432
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	110.113.581	65.348.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.634.058	1.896.421
Diğer Borçlar		331.449.642	329.830.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	294.446.226	295.725.657
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	37.003.416	34.104.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		184.908.627	417.516.509
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	184.908.627	417.516.509
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.178.529	2.952.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	153.176	424.898
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.025.353	2.527.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			43.840
ARA TOPLAM		755.607.697	1.010.023.414
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		755.607.697	1.010.023.414
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	434.377.498	444.672.710
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		344.180	492.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	344.180	492.214
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.394.098.070	1.245.013.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.149.705.767	2.255.037.010
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.801.870.253	2.653.879.174
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-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)		159.367.391	159.367.391
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	159.367.391
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	159.367.391
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.468.019	26.468.019
Yasal Yedekler		26.468.019	26.468.019
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.835.171.872	1.246.854.797
Net Dönem Karı veya Zararı		147.991.079	588.317.075
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.801.870.253	2.653.879.174
TOPLAM KAYNAKLAR		4.951.576.020	4.908.916.184

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	454.306.976	52.033.615	179.189.538	28.037.926
Satışların Maliyeti	19	-250.689.684	-6.152.327	-109.298.443	-4.028.880
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		203.617.292	45.881.288	69.891.095	24.009.046
BRÜT KAR (ZARAR)		203.617.292	45.881.288	69.891.095	24.009.046
Genel Yönetim Giderleri	20	-5.492.857	-8.775.018	-1.646.469	-5.144.727
Pazarlama Giderleri	20	-4.215.017	-8.772.341	-1.559.621	-4.890.552
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	78.097.543	54.138.861	41.761.116	28.078.043
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-74.147.700	-28.579.396	-39.427.561	-15.136.362
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		197.859.261	53.893.394	69.018.560	26.915.448
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		197.859.261	53.893.394	69.018.560	26.915.448
Finansman Gelirleri	22	3.632.273	11.272.202	1.531.262	4.967.010
Finansman Giderleri	22	-53.500.455	-74.016.073	-18.762.939	-38.483.708
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250
DÖNEM KARI (ZARARI)		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,40700000	-0,02400000	0,14200000	-0,05800000
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)		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		147.991.079	-8.850.477	51.786.883	-6.601.250

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		43.150.581	128.937.628
Dönem Karı (Zararı)		147.991.079	-8.850.477
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		147.991.079	-8.850.477
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		36.387.406	59.899.983
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.369.594	3.082.693
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		104.949	570.293
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		104.949	570.293
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-921.997	209.786
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	26.334.013	17.193.628
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		7.568.646	44.526.086
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-67.799	-5.682.503
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-67.799	-5.682.503
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-140.971.826	76.696.013
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.387.914	1.372.398
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-87.631.732	-68.995.323
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-21.950.315	-109.667.136
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		39.010.268	94.323.043
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-67.351.125	40.535.332
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-67.351.125	40.535.332
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.338.992	119.127.699
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		43.406.659	127.745.519
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-256.078	1.192.109
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-15.216.199	-73.623.151
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-3.431.610	109.823
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-3.431.610	109.823
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.185.297	-79.327.760
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.231.565	
Alınan Faiz		3.632.273	5.594.786
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-114.942.316	-26.412.763
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		602.127.678	411.435.890
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-687.103.708	-421.203.353
Ödenen Faiz		-29.966.286	-16.645.300
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-87.007.934	28.901.714
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-87.007.934	28.901.714
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	372.011.689	605.049.734

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																0
	Kar Payları																0
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması																0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																0
	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																0
	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																0
	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						-119.842.284										0
	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																0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																0
	Dönem Sonu Bakiyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969		-119.842.284	245.365.479		159.367.391	26.468.019	1.835.171.872	147.991.079	2.801.870.253			2.801.870.253