

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	714.712.592	555.210.888
Finansal Yatırımlar	11	227.132.185	171.172.146
Ticari Alacaklar		40.780.426	39.692.403
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	40.780.426	39.692.403
Diğer Alacaklar		24.102.853	21.274.563
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	10.899.948	2.386.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	13.202.905	18.887.766
Stoklar	8	1.237.673.079	1.321.556.972
Peşin Ödenmiş Giderler		16.330.384	21.401.003
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	685.129	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	15.645.255	21.401.003
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	2.459.834	2.507.755
Diğer Dönen Varlıklar	10	91.872.603	90.780.551
ARA TOPLAM		2.355.063.956	2.223.596.281
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.355.063.956	2.223.596.281
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
Stoklar	8	223.663.500	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.859.708.258
Maddi Duran Varlıklar	13	1.308.901.120	1.314.130.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		16.448.251	19.921.688
Şerefiye	14	6.824.656	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.623.595	9.845.118
Peşin Ödenmiş Giderler		37.152	66.325
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	37.152	66.325
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	1.736.176	1.986.218
Diğer Duran Varlıklar	10	70.191.646	111.707.630
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.481.106.838	3.651.761.939
TOPLAM VARLIKLAR		5.836.170.794	5.875.358.220
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	0	10.316
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	143.596.194	198.345.883
Ticari Borçlar		69.267.468	71.424.497
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	712.046	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	68.555.422	71.424.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	5.481.454	2.094.094
Diğer Borçlar		271.390.487	281.518.573
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	233.833.150	243.706.693
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	37.557.337	37.811.880
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		611.214.095	122.197.269
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	611.214.095	122.197.269
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	312.724
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.859.912	2.179.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.981.153	1.300.911
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	878.759	878.759
ARA TOPLAM		1.103.809.610	678.083.026
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.103.809.610	678.083.026
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	278.617.359	393.299.257
Ticari Borçlar		632.318.746	961.061.713

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	632.318.746	961.061.713
Diğer Borçlar		1.855.954	813.606
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.855.954	813.606
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	343.896.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	0	343.896.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.869.249	3.737.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.869.249	3.737.311
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		916.661.308	1.702.807.924
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.020.470.918	2.380.890.950
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.815.505.141	3.494.095.528
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	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)		1.247.106.783	1.249.680.142
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.247.106.783	1.249.680.142
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.252.993.266	1.252.993.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-5.886.483	-3.313.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.695.822.705	1.078.281.691
Net Dönem Karı veya Zararı		323.982.972	617.541.014
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		194.735	371.742
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.815.699.876	3.494.467.270
TOPLAM KAYNAKLAR		5.836.170.794	5.875.358.220

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	908.428.451	853.039.320	344.756.953	391.056.180
Satışların Maliyeti	19	-539.310.745	-515.043.216	-164.136.927	-240.628.964
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		369.117.706	337.996.104	180.620.026	150.427.216
BRÜT KAR (ZARAR)		369.117.706	337.996.104	180.620.026	150.427.216
Genel Yönetim Giderleri	20	-16.948.555	-11.336.540	-4.381.684	-4.010.034
Pazarlama Giderleri	20	-23.098.040	-13.724.508	-14.745.687	-5.938.878
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	111.234.830	206.089.066	26.566.484	111.797.707
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-106.678.241	-190.070.417	-48.900.345	-103.463.231
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		333.627.700	328.953.705	139.158.794	148.812.780
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		333.627.700	328.953.705	139.158.794	148.812.780
Finansman Gelirleri	22	62.209.681	29.106.220	8.867.834	18.274.561
Finansman Giderleri	22	-72.418.587	-98.809.214	-23.565.192	-36.102.396
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		323.418.794	259.250.711	124.461.436	130.984.945
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		264.630	-4.989.431	-221.138	231.470
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	264.630	-4.989.431	-221.138	231.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		323.683.424	254.261.280	124.240.298	131.216.415
DÖNEM KARI (ZARARI)		323.683.424	254.261.280	124.240.298	131.216.415
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-299.548	-537.491	2.008.475	244.586
Ana Ortaklık Payları		323.982.972	254.798.771	122.231.823	130.971.829
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	18	0,89000000	0,70000000	0,33600000	0,36000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.058.687	1.086.355	63.261	1.296.451
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.573.359	1.086.355	79.076	1.296.451
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		514.672	0	-15.815	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	514.672	0	-15.815	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.058.687	1.086.355	63.261	1.296.451
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		321.624.737	255.347.635	124.303.559	132.512.866
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-177.007	-488.895	2.004.710	251.685
Ana Ortaklık Payları		321.801.744	255.836.530	122.298.849	132.261.181

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		362.503.399	205.142.448
Dönem Karı (Zararı)		323.683.424	254.261.280
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		13.030.933	44.841.545
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	21.935.508	13.650.182
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-370.541	-171.109
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-370.541	-171.109
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-803.659	-215.333
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	27.529.132	31.746.673
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	-10.453.450	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-27.995.289	-5.478.414
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-27.995.289	-5.478.414
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-62.682	5.309.546
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		3.251.914	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		26.576.100	-95.941.723
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-717.482	-42.461.077
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		14.730.684	-170.820.168
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		204.040.483	-200.217.343
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-330.899.996	270.881.818
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		145.120.789	43.512.491
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		145.120.789	43.512.491
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.698.378	3.162.556
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		363.290.457	203.161.102
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-834.979	-847.398
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		47.921	2.828.744
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.091.438	-15.320.506
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		126.005	2.923.488
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.610.115	-21.220.007
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-3.231.565
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
Alınan Faiz	22	17.575.548	6.207.578
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-204.093.133	-96.466.339
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	738.230.567
Kredilerden Nakit Girişleri	5	0	738.230.567
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-158.988.453	-796.742.655
Ödenen Faiz	22	-45.104.680	-37.954.251
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		159.501.704	93.355.603

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		159.501.704	93.355.603
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		714.712.592	577.743.591

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						

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.09.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Harış 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
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
	Bağlı 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															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 Bakıyeleri		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.252.993.266	-5.886.483			41.243.984	1.695.822.705	323.982.972	3.815.505.141	194.735	3.815.699.876	