



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		588.689.683	1.089.044.582
Finansal Yatırımlar	11		2.703.060.666	2.059.480.031
Ticari Alacaklar			163.119.624	92.579.418
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		31.878.079	35.937.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		131.241.545	56.642.207
Diğer Alacaklar			8.017.532	8.739.039
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		8.017.532	8.739.039
Stoklar	8		933.901.628	899.701.693
Peşin Ödenmiş Giderler			1.093.760.892	1.041.663.034
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		1.063.314.791	5.446.102
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		30.446.101	1.036.216.932
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.995.208	1.624.145
Diğer Dönen Varlıklar	10		63.979.499	63.900.681
ARA TOPLAM			5.557.524.732	5.256.732.623
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			5.557.524.732	5.256.732.623
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		439.270.439	439.270.439
Ticari Alacaklar			0	9.678.691
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6		0	9.678.691
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		14.128.955.455	14.128.955.455
Maddi Duran Varlıklar	13		50.458.500	50.188.314
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			16.858.616	17.251.106
Şerefiye	14		2.643.723	3.023.139
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			14.214.893	14.227.967
Diğer Duran Varlıklar	10		305.078	1.691.481
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			14.635.848.088	14.647.035.486
TOPLAM VARLIKLAR			20.193.372.820	19.903.768.109
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		436.241.304	503.104.979
Ticari Borçlar			283.873.151	278.773.151
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		37.602.217	34.402.217
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		246.270.934	244.370.934
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		2.037.487	1.513.987
Diğer Borçlar			25.017.410	21.490.131
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		25.017.410	21.490.131
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			306.292.587	393.819.929
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		306.292.587	393.819.929
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.503.153	3.218.715
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		1.074.083	789.645
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			2.429.070	2.429.070
ARA TOPLAM			1.056.965.092	1.201.920.892
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.056.965.092	1.201.920.892
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		1.079.972.021	1.044.894.383
Diğer Borçlar			3.601.013	3.523.945
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		3.601.013	3.523.945
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			18.101.702	11.101.702
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		18.101.702	11.101.702
Uzun Vadeli Karşılıklar			2.082.341	1.959.671
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17		2.082.341	1.959.671
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.103.757.077	1.061.479.701
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			2.160.722.169	2.263.400.593
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.032.650.651	17.640.367.516
Ödenmiş Sermaye	16	728.000.000	728.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		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)		430.269.704	430.269.704
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		430.269.704	430.269.704
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	430.269.704	430.269.704
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		84.829.644	84.829.644
Yasal Yedekler		84.829.644	84.829.644
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		16.128.396.276	5.800.484.145
Net Dönem Karı veya Zararı		392.283.135	10.327.912.131
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		18.032.650.651	17.640.367.516
TOPLAM KAYNAKLAR		20.193.372.820	19.903.768.109

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	268.048.354	836.092.424
Satışların Maliyeti	19	-79.516.819	-494.373.036
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		188.531.535	341.719.388
BRÜT KAR (ZARAR)		188.531.535	341.719.388
Genel Yönetim Giderleri	20	-6.880.076	-5.884.520
Pazarlama Giderleri	20	-1.558.613	-6.883.107
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	33.884.697	83.244.253
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-3.026.308	-21.018.904
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		210.951.235	391.177.110
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		47.484.906	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		258.436.141	391.177.110
Finansman Gelirleri	22	169.693.901	103.639.401
Finansman Giderleri	22	-35.846.907	-13.199.501
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		392.283.135	481.617.010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		392.283.135	481.617.010
DÖNEM KARI (ZARARI)		392.283.135	481.617.010
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		392.283.135	481.617.010
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,53890000	0,66200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		392.283.135	481.617.010
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		392.283.135	481.617.010

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-429.606.483	-310.975.296
Dönem Karı (Zararı)			392.283.135	481.617.010
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			392.283.135	481.617.010
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-81.881.925	-86.218.050
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19,20		304.966	407.157
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0	244.818
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		0	244.818
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			681.651	1.207.609
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		-20.360.784	8.009.451
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			58.761.084	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-121.648.258	-96.573.594
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-121.648.258	-96.573.594
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			379.416	486.509
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-738.362.087	-706.010.744
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-60.861.515	16.012.534
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-572.001.143	26.096.657
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-34.199.934	442.786.046
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			5.100.000	-398.882.095
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-80.527.342	-613.758.909
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			-80.527.342	-613.758.909
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			4.127.847	-178.264.977
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-427.960.877	-310.611.784
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-274.543	-387.210
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-1.371.063	23.698
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			47.483.565	-2.144.299
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	143.226
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13		0	143.226
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-562.078	-50.581
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-562.078	-50.581
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		0	-7.042.784
Alınan Faiz	22		48.045.643	4.805.840
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-118.231.980	-59.543.679
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			200.000.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri	5		200.000.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-290.547.121	-46.728.388
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-290.547.121	-46.728.388
Ödenen Faiz	22		-27.684.859	-12.815.291
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-500.354.898	-372.663.274
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-500.354.898	-372.663.274
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			1.089.044.582	722.936.178
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			588.689.684	350.272.904

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç 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 Çıkartılması															
	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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		728.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		430.269.704	84.829.644	16.128.396.276	392.283.135	18.032.650.651		18.032.650.651	