



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide 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 özet 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 özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf 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.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 27 Şubat 2023 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 16 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Şirin Soysal, SMMM

Sorumlu Denetçi

21 Ağustos 2023

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	306.441.177	1.182.544.615
Finansal Yatırımlar	11	3.179.257.119	2.100.117.628
Ticari Alacaklar		293.119.189	84.426.962
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	99.661.852	9.383.333
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	193.457.337	75.043.629
Diğer Alacaklar		16.101.339	10.427.986
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	16.101.339	10.427.986
Stoklar	8	1.004.754.782	912.995.236
Peşin Ödenmiş Giderler		1.201.975.026	1.043.609.902
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	12.877.821	180.423
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.189.097.205	1.043.429.479
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	3.791.096	2.013.202
Diğer Dönen Varlıklar		90.209.752	83.682.838
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	90.209.752	83.682.838
ARA TOPLAM		6.095.649.480	5.419.818.369
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.095.649.480	5.419.818.369
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	9.678.691
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	9.678.691
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	15.251.498.277	10.112.732.252
Maddi Duran Varlıklar	13	6.562.210.885	4.045.291.071
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		19.846.978	20.476.790
Şerefiye		2.580.730	3.023.139
İmtiyaz Sözleşmelerinden Doğan Haklar		17.266.248	17.453.651
Peşin Ödenmiş Giderler		757.808	7.386
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	757.808	7.386
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	17.031.856	7.408.183
Diğer Duran Varlıklar		792.281	1.691.485
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	10	792.281	1.691.485
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		21.852.558.820	14.197.706.593
TOPLAM VARLIKLAR		27.948.208.300	19.617.524.962
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	560.917.651	595.249.874
Ticari Borçlar		434.215.707	339.400.023
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	68.047.265	32.530.397
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	366.168.442	306.869.626
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	25.070.820	7.167.908
Diğer Borçlar		148.675.476	30.676.419
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	23	115.600.500	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	33.074.976	30.676.419
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		676.841.911	411.019.909
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	676.841.911	411.019.909
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.515.604	5.268.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	3.270.705	2.181.771
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.244.899	3.087.109
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		164.621	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		164.621	0
ARA TOPLAM		1.853.401.790	1.388.783.013
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.853.401.790	1.388.783.013
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	989.638.267	1.148.275.333

Diğer Borçlar		6.721.617	4.781.652
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.721.617	4.781.652
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		42.776.568	11.121.694
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		42.776.568	11.121.694
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.952.851	2.327.862
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	5.952.851	2.327.862
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.045.089.303	1.166.506.541
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.898.491.093	2.555.289.554
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		25.067.237.276	17.062.783.282
Ödenmiş Sermaye	15	728.000.000	728.000.000
Sermaye Avansı		728.000.000	0
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)		6.455.390.771	3.981.497.636
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.455.390.771	3.981.497.636
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	15	6.457.777.514	3.982.600.716
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.386.743	-1.103.080
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		281.566.370	87.850.298
Yasal Yedekler		281.566.370	87.850.298
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		11.200.370.579	3.809.111.091
Net Dönem Karı veya Zararı		5.530.560.859	8.312.975.560
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-17.520.069	-547.874
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		25.049.717.207	17.062.235.408
TOPLAM KAYNAKLAR		27.948.208.300	19.617.524.962

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	614.787.639	1.613.434.581	316.581.695	768.059.501
Satışların Maliyeti	18	-404.420.038	-832.745.928	-228.600.173	-301.356.049
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		210.367.601	780.688.653	87.981.522	466.703.452
BRÜT KAR (ZARAR)		210.367.601	780.688.653	87.981.522	466.703.452
Genel Yönetim Giderleri	19	-56.000.238	-22.583.576	-39.578.632	-13.487.385
Pazarlama Giderleri	19	-23.961.666	-24.241.183	-14.158.657	-15.265.802
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.579.594.324	38.821.500	4.536.139.347	2.902.616
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-137.761.262	-68.684.470	-125.844.290	-33.579.884
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.572.238.759	704.000.924	4.444.539.290	407.272.997
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		262.522.796	6.291.629	215.037.890	3.377.075
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.834.761.555	710.292.553	4.659.577.180	410.650.072
Finansman Gelirleri	21	793.632.959	316.236.882	619.646.706	144.192.108
Finansman Giderleri	21	-124.531.156	-103.444.566	-81.623.766	-73.223.759
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.503.863.358	923.084.869	5.197.600.120	481.618.421
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		9.277.692	5.837.004	-8.421.615	252.323
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	9.277.692	5.837.004	-8.421.615	252.323
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.513.141.050	928.921.873	5.189.178.505	481.870.744
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.513.141.050	928.921.873	5.189.178.505	481.870.744
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-17.419.809	462.729	-13.874.041	90.398
Ana Ortaklık Payları		5.530.560.859	928.459.144	5.203.052.546	481.780.346
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	17	7,59700000	1,54400000	7,14700000	0,80100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.473.893.135	3.945.422	2.474.200.271	-143.465
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		2.475.176.798	0	2.475.176.798	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.540.396	4.931.777	-1.156.475	-179.331
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		256.733	-986.355	179.948	35.866
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		256.733	-986.355	179.948	35.866
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.473.893.135	3.945.422	2.474.200.271	-143.465
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.987.034.185	932.867.295	7.663.378.776	481.727.279
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-16.972.195	-258.439	-14.005.365	-182.249
Ana Ortaklık Payları		8.004.006.380	933.125.734	7.677.384.141	481.909.528

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		50.380.813	358.124.579
Dönem Karı (Zararı)		5.513.141.050	928.921.873
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		5.513.141.050	928.921.873
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-5.217.445.965	-16.170.287
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	31.861.026	28.228.251
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	580.787
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	0	580.787
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		9.493.878	6.562.292
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-7.852.398	57.925.740
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-7.852.398	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		0	57.925.740
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	0	15.593.724
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.241.767.208	-120.473.883
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-4.470.815.305	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-770.951.903	-120.473.883
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-9.623.673	-5.837.004
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		442.410	1.249.806
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-239.078.164	-554.700.354
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-199.013.536	-94.204.709
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-478.604.197	-117.703.288
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-91.759.546	296.533.581
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		94.815.684	-97.401.856
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		297.476.876	-427.630.548
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		297.476.876	-427.630.548
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		138.006.555	-114.293.534
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		56.616.921	358.051.232
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-4.458.214	-1.282.990
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-1.777.894	1.356.337
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-642.320.708	-208.089.036
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.218.536	143.226
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.218.536	143.226
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-75.635.176	-218.212.843
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-75.635.176	-218.212.843
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-667.950.720	0
Alınan Faiz		99.046.652	9.980.581
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-284.163.543	279.959.046
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		238.954.192	400.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri	5	238.954.192	400.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-431.923.481	-52.134.633
Ödenen Faiz		-91.194.254	-67.906.321
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-876.103.438	429.994.589
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-876.103.438	429.994.589
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.182.544.615	832.355.013
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		306.441.177	1.262.349.602

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Dönemde Odenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Odeleler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden ıkarılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değisikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden ıkarılan 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 Değisiklikler Kaleminden ıkarılan 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 Değisiklikler Kaleminden ıkarılan 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 Değisiklikler Kaleminden ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değisiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		728.000.000	728.000.000	-3.364.272	146.712.969	6.457.777.514	-2.386.743			281.566.370	11.200.370.579	5.530.560.859	25.067.237.276	-17.520.069	25.049.717.207