

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	500.070.568	484.387.988
Ticari Alacaklar		36.261.115	14.712.745
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	171.522	4.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	36.089.593	14.708.392
Diğer Alacaklar		11.507.345	27.154.829
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24		23.277.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	11.507.345	3.877.729
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	1.245.789.632	1.316.748.366
Peşin Ödenmiş Giderler		80.753.797	64.242.669
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	80.753.797	64.242.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.409.879	4.959.629
Diğer Dönen Varlıklar	10	13.534.655	5.796.757
ARA TOPLAM		1.889.326.991	1.918.002.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.889.326.991	1.918.002.983
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		584.093	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		584.093	584.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.753.690.565	1.750.459.000
Maddi Duran Varlıklar	13	945.413.599	933.278.491
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.506.823	30.283.814
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		10.073.031	11.850.022
Peşin Ödenmiş Giderler		585.744	156.803
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	585.744	156.803
Ertelenmiş Vergi Varlığı		603.333	6.061.332
Diğer Duran Varlıklar	10	135.198.712	140.276.123
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.865.003.604	2.861.520.391
TOPLAM VARLIKLAR		4.754.330.595	4.779.523.374
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	102.844.018	59.032.794
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	86.027.411	190.509.282
Ticari Borçlar		83.936.807	71.969.955
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	83.936.807	71.969.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.139.811	3.649.281
Diğer Borçlar		353.796.967	352.848.905
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	318.988.388	318.053.888
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	34.808.579	34.795.017
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		409.435.821	380.132.449
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	409.435.821	380.132.449
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.372.948	4.488.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.047.324	1.163.013
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.325.624	3.325.624
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		114.081	1.557.726
ARA TOPLAM		1.043.667.864	1.064.189.029
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.043.667.864	1.064.189.029
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	478.123.661	462.353.251
Ticari Borçlar		536.980.545	634.871.260
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	536.980.545	634.871.260
Diğer Borçlar		299.730	283.232
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	299.730	283.232

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		163.898.528	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	163.898.528	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.701.265	3.499.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	2.701.265	3.499.646
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.182.003.729	1.265.701.569
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.225.671.593	2.329.890.598
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.528.475.723	2.448.836.177
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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		822.978.504	821.961.805
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		822.978.504	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	-1.204.010	-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		78.622.847	311.378.318
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		183.279	796.599
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.528.659.002	2.449.632.776
TOPLAM KAYNAKLAR		4.754.330.595	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 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	282.168.335	18.548.447
Satışların Maliyeti	19	-157.751.049	-14.727.681
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		124.417.286	3.820.766
BRÜT KAR (ZARAR)		124.417.286	3.820.766
Genel Yönetim Giderleri	20	-4.961.187	-4.382.751
Pazarlama Giderleri	20	-5.585.097	-6.311.326
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	45.990.292	31.570.309
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-43.883.192	-19.710.824
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		115.978.102	4.986.174
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		115.978.102	4.986.174
Finansman Gelirleri	22	5.101.042	13.167.365
Finansman Giderleri	22	-37.918.308	-42.913.888
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		83.160.836	-24.760.349
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-5.193.321	278.064
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-5.193.321	278.064
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		77.967.515	-24.482.285
DÖNEM KARI (ZARARI)		77.967.515	-24.482.285
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-655.332	-909.713
Ana Ortaklık Payları		78.622.847	-23.572.572
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,21600000	-0,09400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.058.711	-299.747
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.323.389	-374.684
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-264.678	74.937
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-264.678	74.937
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.058.711	-299.747
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		79.026.226	-24.782.032
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-613.320	-894.727
Ana Ortaklık Payları		79.639.546	-23.887.305

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		90.806.219	5.261.408
Dönem Karı (Zararı)		77.967.515	-24.482.285
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		77.967.515	-24.482.285
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		22.338.808	57.509.464
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.480.274	4.336.037
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		104.610	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		104.610	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		371.728	59.281
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	14.372.164	24.784.995
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-2.218.718	32.068.907
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-3.739.756
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21		-3.739.756
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.228.750	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-13.052.016	-27.621.681
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-21.652.980	-5.169.269
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.953.072	-3.043.144
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		70.958.734	-127.120.895
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-85.923.863	86.046.094
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		28.507.720	21.648.878
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		28.507.720	21.648.878
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-988.555	16.655
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		87.254.307	5.405.498
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-227.087	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		3.778.999	-144.090
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-15.939.014	988.261
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.370.139	109.823
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.208.530	-2.022.072
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-3.231.565	
Alınan Faiz		2.130.942	2.900.510
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-59.184.625	22.428.526
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		619.086.251	224.530.017
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-661.767.770	-175.584.390
Ödenen Faiz		-16.503.106	-26.517.101
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		15.682.580	28.678.195
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		15.682.580	28.678.195
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	500.070.568	663.850.756

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahıplerine Yapılan Dışer �demeler														
	Payıanın Geri Alım İşlemleri Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazılı İşlemler Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edınımı veya Elden �kanılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahıpleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahıplerinin Dışer Katkıdan														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıpın) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsıyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan 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 Bıleşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan 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 Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Dışer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakıyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	624.182.514	-1.204.010			29.488.673	1.090.037.002	78.622.847	2.528.475.723	183.279	2.528.659.002