

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bireysel Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		473.430.631	459.019.623
Ticari Alacaklar			13.180.483	11.527.298
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		161.135	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		13.019.348	11.527.298
Diğer Alacaklar			9.811.711	2.308.414
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		9.811.711	2.308.414
Türev Araçlar			0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	
Stoklar	8		1.243.760.715	1.314.612.746
Peşin Ödenmiş Giderler			90.511.941	79.892.827
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		90.511.941	79.892.827
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.708.368	1.850.222
Diğer Dönen Varlıklar	10		9.142.771	12.535
ARA TOPLAM			1.841.546.620	1.869.223.665
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.841.546.620	1.869.223.665
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		168.368.126	168.368.126
Ticari Alacaklar			584.093	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			584.093	584.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		2.611.495.565	2.608.264.000
Maddi Duran Varlıklar	13		107.619.984	91.979.903
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			27.864.325	30.118.367
Şerefiye	14		18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.430.533	11.684.575
Peşin Ödenmiş Giderler			584.306	101.911
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		584.306	101.911
Diğer Duran Varlıklar	10		135.198.708	140.276.119
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.051.715.107	3.039.692.519
TOPLAM VARLIKLAR			4.893.261.727	4.908.916.184
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		102.186.723	2.078.399
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		79.501.363	190.357.030
Ticari Borçlar			75.143.755	65.348.432
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		75.143.755	65.348.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.477.839	1.896.421
Diğer Borçlar			330.525.419	329.830.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		296.221.229	295.725.657
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		34.304.190	34.104.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			417.924.447	417.516.509
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		417.924.447	417.516.509
Türev Araçlar			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.866.342	2.952.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		338.748	424.898
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			2.527.594	2.527.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler				43.840
ARA TOPLAM			1.009.625.888	1.010.023.414
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.009.625.888	1.010.023.414
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		431.839.596	444.672.710
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		534.070	492.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	534.070	492.214
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.133.552.469	1.245.013.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.143.178.357	2.255.037.010
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.750.083.370	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		96.204.196	588.317.075
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.750.083.370	2.653.879.174
TOPLAM KAYNAKLAR		4.893.261.727	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 - 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	275.117.438	23.995.689
Satışların Maliyeti	19	-141.391.241	-2.123.447
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		133.726.197	21.872.242
BRÜT KAR (ZARAR)		133.726.197	21.872.242
Genel Yönetim Giderleri	20	-3.846.388	-3.630.291
Pazarlama Giderleri	20	-2.655.396	-3.881.789
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	36.336.427	26.060.818
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-34.720.139	-13.443.034
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		128.840.701	26.977.946
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		128.840.701	26.977.946
Finansman Gelirleri	22	2.101.011	6.305.192
Finansman Giderleri	22	-34.737.516	-35.532.365
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		96.204.196	-2.249.227
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		96.204.196	-2.249.227
DÖNEM KARI (ZARARI)		96.204.196	-2.249.227
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		96.204.196	-2.249.227
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,26400000	-0,00900000
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)		96.204.196	-2.249.227
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		96.204.196	-2.249.227

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		80.992.551	3.829.310
Dönem Karı (Zararı)		96.204.196	-2.249.227
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		96.204.196	-2.249.227
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		26.339.188	48.170.385
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.287.032	1.220.157
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	1.179.721
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			1.179.721
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-44.294	284.635
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	17.527.804	24.262.955
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		7.568.646	24.967.760
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-3.744.843
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22		-3.744.843
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-41.692.687	-41.876.624
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.653.185	3.544.346
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-22.657.631	-26.552.986
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		70.852.031	-125.804.647
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-88.095.392	56.849.650
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-387.714	41.563.155
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-387.714	41.563.155
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		249.204	8.523.858
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		80.850.697	4.044.534
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		141.854	-215.224
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-15.803.625	1.043.870
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-14.673.071	109.823
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.631.389
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	12	-3.231.565	
Alınan Faiz		2.101.011	2.565.436
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-50.777.918	31.619.749
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		572.127.678	205.977.117
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-603.276.781	-150.873.990
Ödenen Faiz		-19.628.815	-23.483.378
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		14.411.008	36.492.929
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		14.411.008	36.492.929
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	473.430.631	612.640.949

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	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	96.204.196	2.750.083.370			2.750.083.370	