

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	485.954.458	486.639.009
Finansal Yatırımlar	11	225.320.692	171.172.146
Ticari Alacaklar		15.902.393	35.362.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	2.526.272	1.327.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	13.376.121	34.035.291
Diğer Alacaklar		16.145.757	18.635.907
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	16.145.757	18.635.907
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	1.563.914.187	1.319.330.260
Peşin Ödenmiş Giderler		36.968.715	45.237.558
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	1.122.202	6.952.871
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	35.846.513	38.284.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		3.485.801	2.809.667
Diğer Dönen Varlıklar	10	88.113.421	84.902.707
ARA TOPLAM		2.435.805.424	2.164.089.855
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.435.805.424	2.164.089.855
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
Stoklar	8	0	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.146.324.010	3.146.324.010
Maddi Duran Varlıklar	13	68.574.474	68.885.615
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.970.835	19.561.823
Şerefiye	14	8.536.542	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.434.293	9.485.253
Peşin Ödenmiş Giderler		45.367	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	45.367	66.325
Diğer Duran Varlıklar	10	91.842.317	111.707.628
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.493.125.129	3.858.733.617
TOPLAM VARLIKLAR		5.928.930.553	6.022.823.472
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	174.650.990	176.523.715
Ticari Borçlar		50.036.790	62.859.757
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	50.036.790	62.859.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.731.072	1.463.156
Diğer Borçlar		265.462.011	291.328.568
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	229.974.844	253.940.721
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	35.487.167	37.387.847
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		512.586.402	118.344.072
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	512.586.402	118.344.072
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.041.153	979.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	378.070	315.932
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	663.083	663.083
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0
ARA TOPLAM		1.005.508.418	651.498.283
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.005.508.418	651.498.283
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	274.683.446	332.739.837
Ticari Borçlar		806.790.655	961.061.713

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	806.790.655	961.061.713
Diğer Borçlar		774.837	738.006
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	774.837	738.006
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	343.844.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	0	343.844.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		867.180	805.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	867.180	805.983
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.083.116.118	1.639.189.576
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.088.624.536	2.290.687.859
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.840.306.017	3.732.135.613
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		38.223.330	38.223.330
Yasal Yedekler		38.223.330	38.223.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.901.673.000	1.823.416.561
Net Dönem Karı veya Zararı		108.170.404	1.078.256.439
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.840.306.017	3.732.135.613
TOPLAM KAYNAKLAR		5.928.930.553	6.022.823.472

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	283.092.257	275.117.438
Satışların Maliyeti	19	-191.898.682	-141.391.241
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		91.193.575	133.726.197
BRÜT KAR (ZARAR)		91.193.575	133.726.197
Genel Yönetim Giderleri	20	-3.342.864	-3.846.388
Pazarlama Giderleri	20	-4.381.444	-2.655.396
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	52.529.587	36.336.427
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-31.285.492	-34.720.139
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		104.713.362	128.840.701
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		104.713.362	128.840.701
Finansman Gelirleri	22	16.737.498	2.101.011
Finansman Giderleri	22	-13.280.456	-34.737.516
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		108.170.404	96.204.196
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		108.170.404	96.204.196
DÖNEM KARI (ZARARI)		108.170.404	96.204.196
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		108.170.404	96.204.196
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,29700000	0,26400000
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)		108.170.404	96.204.196
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		108.170.404	96.204.196

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			70.512.332	80.992.551
Dönem Karı (Zararı)			108.170.404	96.204.196
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			108.170.404	96.204.196
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			12.655.709	26.339.188
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19, 20		364.779	1.287.032
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-63.332	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-63.332	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			156.484	-44.294
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		7.434.089	17.527.804
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			3.831.000	7.568.646
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-607.339	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		-607.339	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			1.540.028	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-49.604.498	-41.692.687
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			19.523.540	-1.653.185
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-26.106.659	-22.657.631
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			99.236.163	70.852.031
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-167.094.025	-88.095.392
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			50.398.293	-387.714
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			50.398.293	-387.714
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-25.561.810	249.204
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			71.221.615	80.850.697
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-33.149	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-676.134	141.854
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			5.465.481	-15.803.625
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			172.960	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13		122.000	0
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			50.960	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-175.638	-14.673.071
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-175.638	
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-14.673.071
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12			-3.231.565
Alınan Faiz	22		5.468.159	2.101.011
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-76.662.364	-50.777.918
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	572.127.678
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-63.760.116	-603.276.781
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-63.760.116	-603.276.781
Ödenen Faiz	22		-12.902.248	-19.628.815
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-684.551	14.411.008
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-684.551	14.411.008
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			486.639.009	459.019.623
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			485.954.458	473.430.631

Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174	2.653.879.174
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler										588.317.075	-588.317.075	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										0	96.204.196	96.204.196	96.204.196
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
	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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		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
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613	3.732.135.613
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler										1.078.256.439	-1.078.256.439	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										0	108.170.404	108.170.404	108.170.404
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2022	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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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	38.223.330	2.901.673.000	108.170.404	3.840.306.017			3.840.306.017	