

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor (Konsolide)

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. 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 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 konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. 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.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	521.267.217	555.210.888
Finansal Yatırımlar	11	237.479.346	171.172.146
Ticari Alacaklar		66.016.170	39.692.403
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	1.385.714	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	64.630.456	39.692.403
Diğer Alacaklar		24.813.531	21.274.563
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	5.473.992	2.386.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	19.339.539	18.887.766
Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	1.330.874.837	1.321.556.972
Peşin Ödenmiş Giderler		26.687.354	21.401.003
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	3.476.362	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	23.210.992	21.401.003
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	2.212.742	2.507.755
Diğer Dönen Varlıklar	10	88.865.417	90.780.551
ARA TOPLAM		2.298.216.614	2.223.596.281
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.298.216.614	2.223.596.281
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	0
Stoklar	8	223.647.000	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.859.708.258
Maddi Duran Varlıklar	13	1.314.111.122	1.314.130.995
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.228.307	19.921.688
Şerefiye	14	7.616.713	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		9.611.594	9.845.118
Peşin Ödenmiş Giderler		37.152	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	37.152	66.325
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	1.941.499	1.986.218
Diğer Duran Varlıklar	10	75.099.310	111.707.630
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.492.193.383	3.651.761.939
TOPLAM VARLIKLAR		5.790.409.997	5.875.358.220
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	0	10.316
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	149.437.057	198.345.883
Ticari Borçlar		79.465.941	71.424.497
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		365.460	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	79.100.481	71.424.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	4.658.529	2.094.094
Diğer Borçlar		316.185.597	281.518.573
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	279.390.137	243.706.693
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	36.795.460	37.811.880
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		571.193.341	122.197.269
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	571.193.341	122.197.269
Türev Araçlar		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	312.724
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.932.004	2.179.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.053.244	1.300.911
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	878.760	878.759
ARA TOPLAM		1.123.872.469	678.083.026
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.123.872.469	678.083.026
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	331.393.653	393.299.257
Ticari Borçlar		637.871.568	961.061.713
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	637.871.568	961.061.713

Diğer Borçlar		1.748.312	813.606
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.748.312	813.606
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	343.896.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	0	343.896.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.139.728	3.737.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	4.139.728	3.737.311
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		975.153.261	1.702.807.924
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.099.025.730	2.380.890.950
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.693.194.242	3.494.095.528
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
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)		1.247.027.707	1.249.680.142
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.247.027.707	1.249.680.142
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.252.993.266	1.252.993.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-5.965.559	-3.313.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.695.822.705	1.078.281.691
Net Dönem Karı veya Zararı		201.751.149	617.541.014
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.809.975	371.742
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.691.384.267	3.494.467.270
TOPLAM KAYNAKLAR		5.790.409.997	5.875.358.220

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	563.671.498	461.983.140	279.389.035	179.814.805
Satışların Maliyeti	19	-375.173.818	-274.414.252	-170.075.463	-116.663.203
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		188.497.680	187.568.888	109.313.572	63.151.602
BRÜT KAR (ZARAR)		188.497.680	187.568.888	109.313.572	63.151.602
Genel Yönetim Giderleri	20	-12.566.871	-7.326.506	-7.400.315	-2.365.319
Pazarlama Giderleri	20	-8.352.353	-7.785.630	-2.973.044	-2.200.533
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	84.668.346	92.020.883	28.582.559	46.030.591
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-57.777.896	-84.336.710	-22.202.563	-40.453.518
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		194.468.906	180.140.925	105.320.209	64.162.823
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		194.468.906	180.140.925	105.320.209	64.162.823
Finansman Gelirleri	22	53.341.847	10.831.659	24.102.930	5.730.617
Finansman Giderleri	22	-48.853.395	-62.706.818	-21.502.851	-24.788.510
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		198.957.358	128.265.766	107.920.288	45.104.930
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		485.768	-5.220.901	182.499	-27.580
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	485.768	-5.220.901	182.499	-27.580
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		199.443.126	123.044.865	108.102.787	45.077.350
DÖNEM KARI (ZARARI)		199.443.126	123.044.865	108.102.787	45.077.350
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-2.308.023	-782.077	-1.764.294	-126.745
Ana Ortaklık Payları		201.751.149	123.826.942	109.867.081	45.204.095
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,55400000	0,33800000	0,30200000	0,12400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.121.948	-210.096	-49.570	-1.268.807
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.652.435	-262.620	-61.738	-1.586.009
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		530.487	52.524	12.168	317.202
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		530.487	52.524	12.168	317.202
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.121.948	-210.096	-49.570	-1.268.807
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		197.321.178	122.834.769	108.053.217	43.808.543
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-2.181.717	-740.580	-1.761.535	-127.260
Ana Ortaklık Payları		199.502.895	123.575.349	109.814.752	43.935.803

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		106.026.640	21.369.065
Dönem Karı (Zararı)		199.443.126	123.044.865
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		2.504.391	15.459.739
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19,20	15.741.920	9.702.771
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-554.735	-104.949
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-554.735	-104.949
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-536.399	-547.552
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	24.243.118	23.771.589
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	-10.586.076	-22.777.842
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-27.995.289	-67.799
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-27.995.289	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler			-67.799
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-268.005	5.483.521
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		2.459.857	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-95.380.911	-120.059.080
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-25.769.032	-14.088.604
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-25.769.032	-14.088.604
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-8.584.603	-66.788.691
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-8.584.603	-66.788.691
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		110.855.225	-22.378.006
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-315.148.701	40.385.999
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-315.148.701	40.385.999
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		105.100.035	-58.327.095
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		105.100.035	-58.327.095
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		38.166.165	1.137.317
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		38.166.165	1.137.317
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		106.566.606	18.445.524
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-834.979	-227.087
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		295.013	3.150.628
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.738.928	-16.077.630
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		126.005	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	126.005	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-15.614.528	-16.515.424
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-15.848.052	-18.849.932
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		233.524	2.334.508
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-3.231.565
Alınan Faiz		9.749.595	3.669.359
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-134.231.383	-75.720.826
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	674.634.677
Kredilerden Nakit Girişleri	5	0	674.634.677
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-100.238.670	-722.914.555
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-100.238.670	-722.914.555
Ödenen Faiz	22	-33.992.713	-27.440.948
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-33.943.671	-70.429.391

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-33.943.671	-70.429.391
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		521.267.217	413.958.597

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış 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 Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
	Dönem Sonu Bakıylar		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	1.252.993.266	-5.965.559			41.243.984	1.695.822.705	201.751.149	3.693.194.242	-1.809.975	3.691.384.267