

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		663.171.745	486.639.009
Finansal Yatırımlar	11		227.132.185	171.172.146
Ticari Alacaklar			22.416.823	35.362.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		7.664.299	1.327.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		14.752.524	34.035.291
Diğer Alacaklar			11.069.044	18.635.907
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		11.069.044	18.635.907
Türev Araçlar			0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	0
Stoklar	8		1.236.247.789	1.319.330.260
Peşin Ödenmiş Giderler			24.327.437	45.237.558
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		685.129	6.952.871
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		23.642.308	38.284.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.663.122	2.809.667
Diğer Dönen Varlıklar	10		75.277.370	84.902.707
ARA TOPLAM			2.262.305.515	2.164.089.855
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.262.305.515	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		223.663.500	343.820.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		3.146.324.010	3.146.324.010
Maddi Duran Varlıklar	13		72.183.653	68.885.615
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			16.168.927	19.561.823
Şerefiye	14		6.824.656	10.076.570
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			9.344.271	9.485.253
Peşin Ödenmiş Giderler			37.154	66.325
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		37.154	66.325
Diğer Duran Varlıklar	10		70.191.645	111.707.628
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.696.937.015	3.858.733.617
TOPLAM VARLIKLAR			5.959.242.530	6.022.823.472
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		122.667.614	176.523.715
Ticari Borçlar			37.382.347	62.859.757
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		712.046	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		36.670.301	62.859.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.719.661	1.463.156
Diğer Borçlar			234.183.696	291.328.568
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		198.829.535	253.940.721
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		35.354.161	37.387.847
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			611.384.199	118.344.072
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		611.384.199	118.344.072
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			0	0
Türev Araçlar			0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.005.792	979.015
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		342.709	315.932
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		663.083	663.083
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	0
ARA TOPLAM			1.008.343.309	651.498.283

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.008.343.309	651.498.283
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	229.615.809	332.739.837
Ticari Borçlar		632.318.746	961.061.713
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	632.318.746	961.061.713
Diğer Borçlar		1.780.354	738.006
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.780.354	738.006
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		35.742	343.844.037
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	35.742	343.844.037
Uzun Vadeli Karşılıklar		898.793	805.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	898.793	805.983
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		864.649.444	1.639.189.576
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.872.992.753	2.290.687.859
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.086.249.777	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)		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)	16	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		354.114.164	1.078.256.439
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.086.249.777	3.732.135.613
TOPLAM KAYNAKLAR		5.959.242.530	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 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	838.072.541	822.150.586	264.034.408	367.843.610
Satışların Maliyeti	19	-452.487.219	-471.190.349	-120.439.606	-220.500.665
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		385.585.322	350.960.237	143.594.802	147.342.945
BRÜT KAR (ZARAR)		385.585.322	350.960.237	143.594.802	147.342.945
Genel Yönetim Giderleri	20	-13.110.921	-8.830.919	-3.191.318	-3.338.062
Pazarlama Giderleri	20	-16.823.049	-8.881.969	-11.615.592	-4.666.952
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	110.569.262	173.736.218	24.127.658	95.638.675
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-105.004.154	-158.023.465	-47.329.138	-83.875.765
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		361.216.460	348.960.102	105.586.412	151.100.841
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		361.216.460	348.960.102	105.586.412	151.100.841
Finansman Gelirleri	22	44.062.938	6.089.367	7.715.890	2.457.094
Finansman Giderleri	22	-51.165.234	-81.199.335	-20.847.801	-27.698.880
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055
DÖNEM KARI (ZARARI)		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,97280000	0,75230000	0,25380000	0,34580000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		354.114.164	273.850.134	92.454.501	125.859.055

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		354.778.360	179.040.029
Dönem Karı (Zararı)		354.114.164	273.850.134
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		49.513.082	36.719.403
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	1.083.819	4.040.330
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-22.307	68.943
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-22.307	68.943
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		179.747	-813.957
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	24.058.620	31.333.852
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	-7.034.000	7.568.649
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		27.995.289	-5.478.414
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	27.995.289	-5.478.414
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		3.251.914	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-48.935.271	-130.372.888
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		12.968.085	-30.791.180
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.307.853	-218.983.597
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		203.239.061	-199.006.664
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-354.220.377	259.815.563
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		149.231.832	63.731.303
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		149.231.832	63.731.303
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-55.846.019	-5.138.313
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		354.691.975	180.196.649
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-60.160	-592.527
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		146.545	-564.093
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.826.774	-12.868.076
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		10.044	7.413.911
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.250.919	-23.139.789
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-3.231.565
Alınan Faiz	22	16.067.649	6.089.367
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-190.072.398	-113.066.700
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	602.127.678
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-149.946.129	-677.771.159
Ödenen Faiz	22	-40.126.269	-37.423.219
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		176.532.736	53.105.253
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		176.532.736	53.105.253
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		486.639.009	459.019.623
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		663.171.745	512.124.876

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenniş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kardan Ayrılan Kustlanım Yedekleri		Birlikmiş Karlar	
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korumama Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kustlanım Yedekleri	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Karı Zaranı	
													Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.09.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	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)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		0	159.367.391	38.223.330	2.901.673.000	354.114.164	4.086.249.777		4.086.249.777	