



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	350.272.904	722.936.178
Finansal Yatırımlar	11	548.694.978	448.213.015
Ticari Alacaklar		23.883.812	40.141.164
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	11.083.944	14.635.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	12.799.868	25.505.229
Diğer Alacaklar		3.296.948	6.587.379
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.296.948	6.587.379
Türev Araçlar		1.949.571	3.953.442
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		1.949.571	3.953.442
Stoklar	8	939.234.546	1.382.537.358
Peşin Ödenmiş Giderler		38.873.253	46.831.131
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	6.510.803	15.193.337
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	32.362.450	31.637.794
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		3.550.185	3.573.883
Diğer Dönen Varlıklar	10	107.018.988	130.888.345
ARA TOPLAM		2.016.775.185	2.785.661.895
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.016.775.185	2.785.661.895
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	242.831.530	242.831.530
Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
Stoklar	8	121.093.801	120.577.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	5.923.638.205	5.916.595.421
Maddi Duran Varlıklar	13	48.359.027	48.780.529
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		16.820.477	17.385.286
Şerefiye	14	4.903.918	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		11.916.559	11.994.859
Peşin Ödenmiş Giderler		994.225	993.910
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	994.225	993.910
Diğer Duran Varlıklar	10	63.469.174	63.469.174
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.417.206.439	6.410.632.885
TOPLAM VARLIKLAR		8.433.981.624	9.196.294.780
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	150.495.103	154.284.550
Ticari Borçlar		54.589.253	48.018.717
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		6.100.861	7.206.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	48.488.392	40.812.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.842.362	1.729.580
Diğer Borçlar		52.695.369	238.582.312
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	24.462.900	205.522.449
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	28.232.469	33.059.863
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		71.449.348	685.338.939
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	71.449.348	685.338.939
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.516.551	2.508.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	505.667	497.747
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.010.884	2.010.884
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
ARA TOPLAM		333.587.986	1.130.462.729
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		333.587.986	1.130.462.729
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	248.827.431	291.766.372

Ticari Borçlar			249.713.949	655.166.580
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6		249.713.949	655.166.580
Diğer Borçlar			3.009.761	2.616.773
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7		3.009.761	2.616.773
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			249.494	118.812
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		249.494	118.812
Uzun Vadeli Karşılıklar			959.517	147.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17		959.517	147.038
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			502.760.152	949.815.575
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			836.348.138	2.080.278.304
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			7.597.633.486	7.116.016.476
Ödenmiş Sermaye	16		728.000.000	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)			233.830.795	233.830.795
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			233.830.795	233.830.795
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16		233.830.795	233.830.795
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			38.223.330	38.223.330
Yasal Yedekler			38.223.330	38.223.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları			5.847.090.459	2.901.673.000
Net Dönem Karı veya Zararı			481.617.010	3.309.417.459
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			7.597.633.486	7.116.016.476
TOPLAM KAYNAKLAR			8.433.981.624	9.196.294.780

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	836.092.424	283.092.257
Satışların Maliyeti	19	-494.373.036	-191.898.682
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		341.719.388	91.193.575
BRÜT KAR (ZARAR)		341.719.388	91.193.575
Genel Yönetim Giderleri	20	-5.884.520	-3.342.864
Pazarlama Giderleri	20	-6.883.107	-4.381.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	83.244.253	52.529.587
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-21.018.904	-31.285.492
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		391.177.110	104.713.362
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		391.177.110	104.713.362
Finansman Gelirleri	22	103.639.401	16.737.498
Finansman Giderleri	22	-13.199.501	-13.280.456
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		481.617.010	108.170.404
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		481.617.010	108.170.404
DÖNEM KARI (ZARARI)		481.617.010	108.170.404
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		481.617.010	108.170.404
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,66200000	0,29700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		481.617.010	108.170.404
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		481.617.010	108.170.404

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		481.617.010	108.170.404
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		481.617.010	108.170.404
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-86.218.050	12.655.709
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19, 20	407.157	364.779
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		244.818	-63.332
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	244.818	-63.332
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.207.609	156.484
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	8.009.451	7.434.089
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	0	3.831.000
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-96.573.594	-607.339
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-96.573.594	-607.339
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		486.509	1.540.028
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-706.010.744	-49.604.498
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		16.012.534	19.523.540
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		26.096.657	-26.106.659
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		442.786.046	99.236.163
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-398.882.095	-167.094.025
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-613.758.909	50.398.293
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-613.758.909	50.398.293
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-178.264.977	-25.561.810
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-310.611.784	71.221.615
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-387.210	-33.149
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		23.698	-676.134
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.144.299	5.465.481
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		143.226	172.960
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	143.226	122.000
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	50.960
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-50.581	-175.638
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-50.581	-175.638
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-7.042.784	0
Alınan Faiz	22	4.805.840	5.468.159
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-59.543.679	-76.662.364
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-46.728.388	-63.760.116
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-46.728.388	-63.760.116
Ödenen Faiz	22	-12.815.291	-12.902.248
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-372.663.274	-684.551
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-372.663.274	-684.551
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		722.936.178	486.639.009
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		350.272.904	485.954.458

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başyapıları	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													0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
Diğer Düzeltmeler													0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
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)													0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
Sermaye Artırımı													0
Sermaye Azaltımı													0
Sermaye Avantı													0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													0
Kar Payları													0
Kar Payı Hariç Kar Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													0
Payların Geri Alınışları Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													0
Dönem Sonu Bakımları	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
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başyapıları	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476	7.116.016.476
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
Diğer Düzeltmeler													0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
Transferler	364.000.000									2.945.417.459	-3.309.417.459	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										0	481.617.010	481.617.010	481.617.010
Dönem Karı (Zararı)													0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													0
Sermaye Artırımı													0
Sermaye Azaltımı													0
Sermaye Avantı													0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
	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)											
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler											
	Pay Sahiplerinin Diğer Katskıları											
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											0
	Dönem Sonu Bakiyeler	728.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479	233.830.795	38.223.330	5.847.090.459	481.617.010	7.597.633.486	7.597.633.486