



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor



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 BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve özet bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel 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 özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 özet bireysel 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 özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel 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

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel 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, 16 Ağustos 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.231.907.282	722.936.178
Finansal Yatırımlar	11		626.961.629	448.213.015
Ticari Alacaklar			136.905.289	40.141.164
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		9.877.251	14.635.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		127.028.038	25.505.229
Diğer Alacaklar			33.086.826	6.587.379
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		33.086.826	6.587.379
Türev Araçlar	11		0	3.953.442
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			0	3.953.442
Stoklar	8		1.186.557.750	1.382.537.358
Peşin Ödenmiş Giderler			129.470.193	46.831.131
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		39.634.935	15.193.337
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		89.835.258	31.637.794
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.259.575	3.573.883
Diğer Dönen Varlıklar	10		85.661.569	130.888.345
ARA TOPLAM			3.432.810.113	2.785.661.895
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			3.432.810.113	2.785.661.895
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		242.831.530	242.831.530
Ticari Alacaklar			4.101.030	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		4.101.030	0
Stoklar	8		0	120.577.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		5.916.595.421	5.916.595.421
Maddi Duran Varlıklar	13		50.645.832	48.780.529
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			15.992.866	17.385.286
Şerefiye	14		4.140.622	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.852.244	11.994.859
Peşin Ödenmiş Giderler			996.120	993.910
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		996.120	993.910
Diğer Duran Varlıklar	10		34.142.104	63.469.174
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.265.304.903	6.410.632.885
TOPLAM VARLIKLAR			9.698.115.016	9.196.294.780
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		243.666.474	154.284.550
Ticari Borçlar			125.041.612	48.018.717
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		41.946	7.206.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		124.999.666	40.812.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		1.887.299	1.729.580
Diğer Borçlar			49.837.281	238.582.312
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24		26.283.137	205.522.449
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		23.554.144	33.059.863
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			210.212.977	685.338.939
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		210.212.977	685.338.939
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			0	0
Türev Araçlar	11		5.567.500	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.567.500	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.515.341	2.508.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		504.457	497.747
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.010.884	2.010.884
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	0
ARA TOPLAM			638.728.484	1.130.462.729
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			638.728.484	1.130.462.729

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	459.196.750	291.766.372
Ticari Borçlar		430.900.455	655.166.580
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	430.900.455	655.166.580
Diğer Borçlar		3.358.044	2.616.773
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.358.044	2.616.773
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		4.361.726	118.812
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	4.361.726	118.812
Uzun Vadeli Karşılıklar		985.812	147.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	985.812	147.038
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		898.802.787	949.815.575
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.537.531.271	2.080.278.304
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.160.583.745	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		84.829.644	38.223.330
Yasal Yedekler		84.829.644	38.223.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		5.800.484.145	2.901.673.000
Net Dönem Karı veya Zararı		1.044.567.269	3.309.417.459
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		8.160.583.745	7.116.016.476
TOPLAM KAYNAKLAR		9.698.115.016	9.196.294.780

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.554.018.198	574.038.133	717.925.774	290.945.876
Satışların Maliyeti	19	-705.478.406	-332.047.613	-211.105.370	-140.148.931
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		848.539.792	241.990.520	506.820.404	150.796.945
BRÜT KAR (ZARAR)		848.539.792	241.990.520	506.820.404	150.796.945
Genel Yönetim Giderleri	20	-12.919.475	-9.919.603	-7.034.955	-6.576.739
Pazarlama Giderleri	20	-12.038.340	-5.207.457	-5.155.233	-826.013
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	26.135.344	86.441.604	9.640.607	33.912.017
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-26.530.667	-57.675.016	-7.250.796	-26.389.524
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		823.186.654	255.630.048	497.020.027	150.916.686
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		823.186.654	255.630.048	497.020.027	150.916.686
Finansman Gelirleri	22	295.237.511	36.347.048	124.848.595	19.609.550
Finansman Giderleri	22	-73.856.896	-30.317.433	-58.918.363	-17.036.977
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	1,73700000	0,71900000	1,18900000	0,42200000
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)		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.044.567.269	261.659.663	562.950.259	153.489.259

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		293.753.428	109.997.333
Dönem Karı (Zararı)		1.044.567.269	261.659.663
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-71.455.484	60.641.599
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19, 20	574.830	712.771
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		490.703	-14.521
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	490.703	-14.521
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.114.323	488.529
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	39.297.108	21.965.674
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5	0	7.034.000
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-114.182.254	27.995.289
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-114.182.254	27.995.289
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		1.249.806	2.459.857
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-680.403.825	-212.622.781
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-101.355.858	-29.814.420
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-89.632.291	-29.905.552
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-470.883.048	88.517.981
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıklarındaki Azalış (Artış)		-470.883.048	88.517.981
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		316.556.643	110.302.214
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-147.243.230	-341.641.256
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-187.846.041	-10.081.748
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		292.707.960	109.678.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-268.839	-60.160
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.314.307	379.012
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		6.357.248	4.445.580
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		406.288	159.143
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.703.806	-4.065.322
Alınan Faiz		8.654.766	8.351.759
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		208.860.428	-142.858.754
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		300.000.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri	5	300.000.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-43.187.698	-112.541.321
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-43.187.698	-112.541.321
Ödenen Faiz		-47.951.874	-30.317.433
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		508.971.104	-28.415.841
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		508.971.104	-28.415.841
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		722.936.178	486.639.009
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.231.907.282	458.223.168

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teğebbüs 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 Kısıtlanılmış Yedekler		Birlikmiş Karlar	
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korumaya Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
												Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)

Önceki Dönem
01.01.2021 - 30.06.2021

Carli Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	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)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağlı 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 Taahhüdüne 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 Taahhüdüne 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 Taahhüdüne 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 Taahhüdüne Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																0
	Dönem Sonu Bakiyeler		728.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		233.830.795	84.829.644	5.800.484.145	1.044.567.269	8.160.583.745				8.160.583.745