



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Tablo

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.244.974.210	722.936.178
Finansal Yatırımlar	11	1.205.866.314	448.213.015
Ticari Alacaklar		69.144.983	40.141.164
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.142.011	14.635.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	66.002.972	25.505.229
Diğer Alacaklar		17.825.581	6.587.379
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	17.825.581	6.587.379
Türev Araçlar		0	3.953.442
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			3.953.442
Stoklar	8	1.008.563.307	1.382.537.358
Peşin Ödenmiş Giderler		135.476.785	46.831.131
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	49.588.942	15.193.337
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	85.887.843	31.637.794
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		3.616.283	3.573.883
Diğer Dönen Varlıklar	10	80.401.837	130.888.345
ARA TOPLAM		3.765.869.300	2.785.661.895
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.765.869.300	2.785.661.895
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	439.270.439	242.831.530
Ticari Alacaklar	6	11.729.205	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		11.729.205	0
Stoklar	8	0	120.577.035
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	11.217.402.300	5.916.595.421
Maddi Duran Varlıklar	13	50.697.818	48.780.529
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		15.667.504	17.385.286
Şerefiye	14	3.796.513	5.390.427
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		11.870.991	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	16.160.294	63.469.174
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.751.923.680	6.410.632.885
TOPLAM VARLIKLAR		15.517.792.980	9.196.294.780
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	273.269.201	154.284.550
Ticari Borçlar		279.291.293	48.018.717
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.643.990	7.206.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	275.647.303	40.812.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.755.555	1.729.580
Diğer Borçlar		51.492.443	238.582.312
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	26.884.787	205.522.449
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	24.607.656	33.059.863
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		368.471.535	685.338.939
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	368.471.535	685.338.939
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		0	0
Türev Araçlar		5.363.329	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		5.363.329	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.647.670	2.508.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	636.786	497.747
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.010.884	2.010.884
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
ARA TOPLAM		983.291.026	1.130.462.729
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		983.291.026	1.130.462.729

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	406.817.893	291.766.372
Ticari Borçlar		204.494.270	655.166.580
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	204.494.270	655.166.580
Diğer Borçlar		3.603.493	2.616.773
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	3.603.493	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		1.231.698	147.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.231.698	147.038
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		620.509.080	949.815.575
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.603.800.106	2.080.278.304
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.913.992.874	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)		430.269.704	233.830.795
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		430.269.704	233.830.795
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	430.269.704	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		6.601.537.489	3.309.417.459
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		13.913.992.874	7.116.016.476
TOPLAM KAYNAKLAR		15.517.792.980	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 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	2.194.078.838	838.072.541	640.060.640	264.034.408
Satışların Maliyeti	19	-956.275.983	-452.487.219	-250.797.577	-120.439.606
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.237.802.855	385.585.322	389.263.063	143.594.802
BRÜT KAR (ZARAR)		1.237.802.855	385.585.322	389.263.063	143.594.802
Genel Yönetim Giderleri	20	-21.962.217	-13.110.921	-9.042.742	-3.191.318
Pazarlama Giderleri	20	-23.319.140	-16.823.049	-11.280.800	-11.615.592
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	5.162.677.993	110.569.262	5.136.542.649	24.127.658
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-39.486.770	-105.004.154	-12.956.103	-47.329.138
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.315.712.721	361.216.460	5.492.526.067	105.586.412
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		24.938.195			
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.340.650.916	361.216.460	5.492.526.067	105.586.412
Finansman Gelirleri	22	381.876.262	44.062.938	86.638.751	7.715.890
Finansman Giderleri	22	-120.989.689	-51.165.234	-47.132.793	-20.847.801
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</i>	18	10,25080000	0,97280000	8,59010000	0,25380000
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)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
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) İle 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) İle 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) İle İlgili Düzeltmeler		-101.355.858	-29.814.420
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle 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) İle İlgili Düzeltmeler		-147.243.230	-341.641.256
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle 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 Çıktıları		-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 Çıktıları		-43.187.698	-112.541.321
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	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	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Risikto Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı		

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	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	0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0	0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0	0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												0	0
Diğer Düzeltmeler												0	0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												0	0
Transferler										1.078.256.439	-1.078.256.439	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												354.114.164	354.114.164
Dönem Karı (Zararı)												0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												0	0
Sermaye Artırımı												0	0
Sermaye Azaltımı												0	0
Sermaye Avansı												0	0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												0	0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												0	0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												0	0
Kar Payları												0	0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												0	0
Payların Geri Alınışları Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0	0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0	0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												0	0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												0	0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												0	0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												0	0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0	0
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0	0
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												0	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	354.114.164	4.086.249.777	4.086.249.777
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	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	0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0	0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0	0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												0	0
Diğer Düzeltmeler												0	0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												0	0
Transferler	364.000.000								46.606.314	2.898.811.145	-3.309.417.459	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								196.438.909				6.797.976.398	6.797.976.398
Dönem Karı (Zararı)												0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												0	0
Sermaye Artırımı												0	0
Sermaye Azaltımı												0	0
Sermaye Avansı												0	0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												0	0
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												0	0

