



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		195.288.295	1.089.044.582
Finansal Yatırımlar			3.257.153.118	2.059.480.031
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Yatırımlar			3.257.153.118	2.059.480.031
Ticari Alacaklar			235.673.197	92.579.418
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23		205.609.161	35.937.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		30.064.036	56.642.207
Diğer Alacaklar			4.041.189	8.739.039
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		4.041.189	8.739.039
Stoklar	8		1.961.902.431	899.701.693
Peşin Ödenmiş Giderler			1.177.283.776	1.041.663.034
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23		0	5.446.102
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		1.177.283.776	1.036.216.932
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			3.869.847	1.624.145
Diğer Dönen Varlıklar			104.871.324	63.900.681
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10		104.871.324	63.900.681
ARA TOPLAM			6.940.083.177	5.256.732.623
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			6.940.083.177	5.256.732.623
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			312.217.308	439.270.439
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Yatırımlar	11		312.217.308	439.270.439
Ticari Alacaklar			0	9.678.691
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		0	9.678.691
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		21.536.995.477	14.128.955.455
Maddi Duran Varlıklar	13		65.755.853	50.188.314
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			14.459.610	17.251.106
Şerefiye			2.491.118	3.023.139
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.968.492	14.227.967
Diğer Duran Varlıklar			0	1.691.481
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	10		0	1.691.481
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			21.929.428.248	14.647.035.486
TOPLAM VARLIKLAR			28.869.511.425	19.903.768.109
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			686.647.678	503.104.979
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			686.647.678	503.104.979
Banka Kredileri	5		686.647.678	503.104.979
Ticari Borçlar			256.811.592	278.773.151
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23		28.390.810	34.402.217
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		228.420.782	244.370.934
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		2.723.442	1.513.987
Diğer Borçlar			31.383.338	21.490.131
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		31.383.338	21.490.131
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			458.537.774	393.819.929
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9		458.537.774	393.819.929
Kısa Vadeli Karşılıklar			5.083.010	3.218.715
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		1.224.684	789.645
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		3.858.326	2.429.070
ARA TOPLAM			1.441.186.834	1.201.920.892
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.441.186.834	1.201.920.892
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.338.323.948	1.044.894.383
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.338.323.948	1.044.894.383

Banka Kredileri	5	1.338.323.948	1.044.894.383
Diğer Borçlar		5.450.577	3.523.945
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	5.450.577	3.523.945
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		34.509.302	11.101.702
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	34.509.302	11.101.702
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.054.591	1.959.671
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	2.054.591	1.959.671
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.380.338.418	1.061.479.701
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.821.525.252	2.263.400.593
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		26.047.986.173	17.640.367.516
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	728.000.000
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		146.712.969	146.712.969
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
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)	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		303.216.575	430.269.704
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		303.216.575	430.269.704
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	15	303.216.575	430.269.704
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		278.545.716	84.829.644
Yasal Yedekler		278.545.716	84.829.644
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		15.206.680.204	5.800.484.145
Net Dönem Karı veya Zararı		8.534.671.786	10.327.912.131
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		26.047.986.173	17.640.367.516
TOPLAM KAYNAKLAR		28.869.511.425	19.903.768.109

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	775.643.726	2.194.078.838	166.789.985	640.060.640
Satışların Maliyeti	18	-172.053.660	-956.275.983	-32.427.906	-250.797.577
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		603.590.066	1.237.802.855	134.362.079	389.263.063
BRÜT KAR (ZARAR)		603.590.066	1.237.802.855	134.362.079	389.263.063
Genel Yönetim Giderleri	19	-61.488.226	-21.962.217	-22.112.548	-9.042.742
Pazarlama Giderleri	19	-6.257.277	-23.319.140	-2.538.777	-11.280.800
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	7.023.256.418	5.162.677.993	22.661.054	5.136.542.649
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-49.735.933	-39.486.770	-4.140.006	-12.956.103
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.509.365.048	6.315.712.721	128.231.802	5.492.526.067
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		144.934.790	24.938.195	43.973.959	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		7.654.299.838	6.340.650.916	172.205.761	5.492.526.067
Finansman Gelirleri		1.142.851.676	381.876.262	200.000.000	86.638.751
Finansman Giderleri		-262.479.728	-120.989.689	-146.741.273	-47.132.793
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
DÖNEM KARI (ZARARI)		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazan.	17	9,06660000	10,25080000	0,23950000	8,59010000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-127.053.129	196.438.909	-127.053.129	196.438.909
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-127.053.129	196.438.909	-127.053.129	196.438.909
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		-127.053.129	196.438.909	-127.053.129	196.438.909
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-127.053.129	196.438.909	-127.053.129	196.438.909
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.407.618.657	6.797.976.398	98.411.359	5.728.470.934
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		8.407.618.657	6.797.976.398	98.411.359	5.728.470.934

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		146.934.452	562.650.479
Dönem Karı (Zararı)		8.534.671.786	6.601.537.489
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		8.534.671.786	6.601.537.489
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-6.691.250.143	-5.152.558.014
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	2.909.608	767.159
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-5.995.996.412	-5.106.263.344
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-4.310	666.672
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	-5.995.992.102	-5.106.930.016
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.626.998	2.492.375
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		89.397.411	78.211.177
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	89.397.411	78.211.177
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-790.719.771	-129.359.295
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	-790.719.771	-129.359.295
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		532.023	1.593.914
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.693.573.706	-885.017.920
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-133.410.778	-41.399.698
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-577.155.370	-621.067.911
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.062.200.738	494.551.086
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-21.961.559	-219.399.734
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		88.125.445	-312.624.488
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		88.125.445	-312.624.488
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.029.294	-185.077.175
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		149.847.937	563.961.555
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-667.783	-1.268.676
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-2.245.702	-42.400
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.309.348.418	-190.280.170
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	143.227
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	143.227
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.217.672	-2.703.806
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-16.217.672	-2.703.806
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-1.412.047.920	-193.876.863
Alınan Faiz	21	118.917.174	6.157.272
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		268.657.679	149.667.723
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	840.416.983	300.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-363.444.719	-65.963.828
Ödenen Faiz	21	-208.314.585	-84.368.449
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-893.756.287	522.038.032
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-893.756.287	522.038.032
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.089.044.582	722.936.178
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		195.288.295	1.244.974.210

[illegible]

Carli Dönem 01.01.2023 – 30.09.2023	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüne Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.456.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479	303.216.575	278.545.716	15.206.680.204	8.534.671.786	26.047.986.173	26.047.986.173				