



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Konsolide Tablo



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	276.383.930	1.182.544.615
Finansal Yatırımlar	11	3.257.153.118	2.100.117.628
Ticari Alacaklar		290.033.704	84.426.962
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	128.492.709	9.383.333
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	161.540.995	75.043.629
Diğer Alacaklar		8.950.012	10.427.986
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	8.950.012	10.427.986
Stoklar	8	1.998.666.741	912.995.236
Peşin Ödenmiş Giderler		1.183.174.191	1.043.609.902
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23		180.423
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.183.174.191	1.043.429.479
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.096.399	2.013.202
Diğer Dönen Varlıklar		141.200.756	83.682.838
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		141.200.756	83.682.838
ARA TOPLAM		7.159.658.851	5.419.818.369
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.159.658.851	5.419.818.369
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		420.735	420.735
Ticari Alacaklar		0	9.678.691
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	9.678.691
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	15.045.595.477	10.112.732.252
Maddi Duran Varlıklar	13	6.515.705.202	4.045.291.071
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.997.650	20.476.790
Şerefiye		2.491.118	3.023.139
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		15.506.532	17.453.651
Peşin Ödenmiş Giderler		757.810	7.386
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	757.810	7.386
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	57.267.014	7.408.183
Diğer Duran Varlıklar		0	1.691.485
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	10	0	1.691.485
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		21.637.743.888	14.197.706.593
TOPLAM VARLIKLAR		28.797.402.739	19.617.524.962
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		140.000.000	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		140.000.000	0
Banka Kredileri		140.000.000	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		799.235.064	595.249.874
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		799.235.064	595.249.874
Banka Kredileri		799.235.064	595.249.874
Ticari Borçlar		369.438.802	339.400.023
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	28.329.481	32.530.397
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	341.109.321	306.869.626
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	23.668.193	7.167.908
Diğer Borçlar		42.285.099	30.676.419
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	42.285.099	30.676.419
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		543.334.852	411.019.909
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	543.334.852	411.019.909
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.176.825	5.268.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	3.956.593	2.181.771
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.220.232	3.087.109
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		83.970	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		83.970	0
ARA TOPLAM		1.926.222.805	1.388.783.013
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.926.222.805	1.388.783.013

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.404.165.540	1.148.275.333
Diğer Borçlar		7.495.387	4.781.652
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	7.495.387	4.781.652
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		34.581.835	11.121.694
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	34.581.835	11.121.694
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.823.908	2.327.862
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		7.823.908	2.327.862
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.454.066.670	1.166.506.541
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.380.289.475	2.555.289.554
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		25.423.850.334	17.062.783.282
Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	728.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.455.370.696	3.981.497.636
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.455.370.696	3.981.497.636
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		6.457.777.514	3.982.600.716
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.406.818	-1.103.080
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		281.566.370	87.850.298
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		11.200.370.579	3.809.111.091
Net Dönem Karı veya Zararı		5.887.193.992	8.312.975.560
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-6.737.070	-547.874
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		25.417.113.264	17.062.235.408
TOPLAM KAYNAKLAR		28.797.402.739	19.617.524.962

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	1.239.082.479	2.606.539.684	624.294.840	993.105.103
Satışların Maliyeti	18	-731.779.622	-1.335.161.899	-327.359.584	-502.415.971
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		507.302.857	1.271.377.785	296.935.256	490.689.132
BRÜT KAR (ZARAR)		507.302.857	1.271.377.785	296.935.256	490.689.132
Genel Yönetim Giderleri	19	-89.262.405	-38.171.175	-33.262.167	-15.587.599
Pazarlama Giderleri	19	-49.343.426	-39.882.998	-25.381.760	-15.641.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.647.224.893	3.801.676.892	67.630.569	3.762.855.392
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-176.970.096	-92.758.764	-39.208.834	-24.074.294
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.838.951.823	4.902.241.740	266.713.064	4.198.240.816
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		312.145.375	24.938.195	49.622.579	18.646.566
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.151.097.198	4.927.179.935	316.335.643	4.216.887.382
Finansman Gelirleri	21	996.352.450	411.973.412	202.719.491	95.736.530
Finansman Giderleri	21	-315.765.037	-168.934.438	-191.233.881	-65.489.872
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.831.684.611	5.170.218.909	327.821.253	4.247.134.040
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		49.380.779	6.750.601	40.103.087	913.597
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		49.380.779	6.750.601	40.103.087	913.597
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.881.065.390	5.176.969.510	367.924.340	4.248.047.637
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.881.065.390	5.176.969.510	367.924.340	4.248.047.637
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-6.128.602	1.518.232	11.291.207	1.055.503
Ana Ortaklık Payları		5.887.193.992	5.175.451.278	356.633.133	4.246.992.134
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	17	6,25500000	8,03600000	0,55400000	6,59400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.473.812.466	1.402.463.951	-80.669	1.398.518.529
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13	2.475.176.798	1.398.893.890	0	1.398.893.890
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.690.267	4.462.576	-149.871	-469.201
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		325.935	-892.515	69.202	93.840
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	22	325.935	-892.515	69.202	93.840
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.473.812.466	1.402.463.951	-80.669	1.398.518.529
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.354.877.856	6.579.433.461	367.843.671	5.646.566.166
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-6.189.196	-1.717	10.782.999	256.722
Ana Ortaklık Payları		8.361.067.052	6.579.435.178	357.060.672	5.646.309.444

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		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			148.995.839	583.299.123
Dönem Karı (Zararı)			5.881.065.390	5.176.969.510
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			5.881.065.390	5.176.969.510
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-4.244.282.046	-3.748.378.835
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18		116.488.759	30.611.234
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-3.520.819.615	-3.717.615.401
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-4.310	732.305
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		-3.520.815.305	-3.718.347.706
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			11.825.153	8.080.290
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			135.816.666	102.473.190
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21		135.816.666	102.473.190
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	5		0	12.464.223
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-935.654.561	-179.235.685
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-935.654.561	-179.235.685
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			-49.858.831	-6.750.601
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-2.079.617	1.593.915
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.480.918.814	-842.465.638
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-195.923.741	-106.735.216
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-416.044.101	-534.126.129
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-1.085.671.505	426.478.612
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			30.038.779	-122.389.259
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			155.775.084	-291.878.279
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			155.775.084	-291.878.279
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			30.906.670	-213.815.367
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			155.864.530	586.125.037
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-4.785.494	-2.733.162
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-2.083.197	-92.752
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.393.432.027	-209.699.176
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			4.208.668	143.228
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			4.208.668	143.228
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-111.376.003	-27.274.828
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-111.376.003	-27.274.828
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-1.412.047.920	-193.876.864
Alınan Faiz	21		125.783.228	11.309.288
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			338.275.503	204.813.425
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		1.038.900.917	400.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-439.025.520	-81.404.097
Ödenen Faiz	21		-261.599.894	-113.782.478
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-906.160.685	578.413.372
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-906.160.685	578.413.372
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			1.182.544.615	832.355.013
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			276.383.930	1.410.768.385

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Vederler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korumaya Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplar						

Önceki Dönem
01.01.2022 - 30.09.2022

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �ıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyeler		1.456.000.000	146.712.969	-3.364.272	6.457.777.514	-2.406.818			281.566.370	11.200.370.579	5.887.193.992	25.423.850.334	-6.737.070	25.417.113.264