



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2019 - 3. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide Finansal Tablolar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	594.919.616	635.172.561
Ticari Alacaklar		55.526.056	20.756.282
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	240.226	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	55.285.830	20.532.089
Diğer Alacaklar		25.506.893	4.013.187
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7	21.642.600	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.864.293	4.013.187
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	730.693.122	15.637.828
Peşin Ödenmiş Giderler		133.912.030	73.726.931
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			766.142
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	133.912.030	72.960.789
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	804.415	2.124.025
Diğer Dönen Varlıklar	10	3.074.631	2.013.567
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.544.436.763</b>	<b>753.444.381</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.544.436.763</b>	<b>753.444.381</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar		420.735	420.735
Ticari Alacaklar		255.004	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		255.004	1.087.425
Stoklar	8	0	562.615.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.562.278.000	1.562.278.000
Maddi Duran Varlıklar	13	657.461.048	588.276.556
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.056.807	28.546.081
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		12.623.015	10.112.289
Peşin Ödenmiş Giderler		302.524	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	302.524	629.815
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	5.926.956	5.705.796
Diğer Duran Varlıklar	10	98.086.148	69.294.124
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.355.787.222</b>	<b>2.818.854.500</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.900.223.985</b>	<b>3.572.298.881</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	297.041.508	97.367.583
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	344.980.823	600.664.216
Ticari Borçlar		130.735.523	49.626.846
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	0	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	130.735.523	49.626.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	4.022.401	2.247.343
Diğer Borçlar		324.182.325	228.823.577
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	295.561.252	207.529.636
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	28.621.073	21.293.941
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		187.419.521	13.338.364
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	187.419.521	13.338.364
Türev Araçlar		0	5.637.216
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.637.216
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.599.289	3.867.412
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.546.930	815.053
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	3.052.359	3.052.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		563.267	
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.293.544.657</b>	<b>1.001.572.557</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.293.544.657</b>	<b>1.001.572.557</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	217.702.993	213.448.837

Ticari Borçlar		52.403.118	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	6	52.403.118	27.696.582
Diğer Borçlar		275.178	371.256
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	275.178	371.256
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		420.056.535	466.705.200
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	420.056.535	466.705.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.515.471	2.038.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.515.471	2.038.341
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.557.727	
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>695.511.022</b>	<b>710.260.216</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.989.055.679</b>	<b>1.711.832.773</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.910.240.784	1.860.285.878
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		543.943.504	544.789.824
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		543.943.504	544.789.824
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	546.227.514	546.227.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-2.284.010	-1.437.690
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.488.673	23.485.420
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		778.658.684	660.341.702
Net Dönem Karı veya Zararı		50.801.226	234.955.963
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		927.522	180.230
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.911.168.306</b>	<b>1.860.466.108</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>3.900.223.985</b>	<b>3.572.298.881</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	19	308.191.720	178.698.574	228.870.378	109.065.294
Satışların Maliyeti	19	-172.312.802	-82.899.775	-124.266.579	-37.603.183
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>135.878.918</b>	<b>95.798.799</b>	<b>104.603.799</b>	<b>71.462.111</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>135.878.918</b>	<b>95.798.799</b>	<b>104.603.799</b>	<b>71.462.111</b>
Genel Yönetim Giderleri	20	-14.382.327	-8.602.842	-4.033.831	-3.150.151
Pazarlama Giderleri	20	-24.472.758	-16.601.149	-8.903.976	-5.418.178
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	109.274.100	237.356.144	42.881.797	153.266.921
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-98.629.640	-129.324.704	-61.638.458	-93.736.557
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>107.668.293</b>	<b>178.626.248</b>	<b>72.909.331</b>	<b>122.424.146</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>107.668.293</b>	<b>178.626.248</b>	<b>72.909.331</b>	<b>122.424.146</b>
Finansman Gelirleri	22	27.718.580	23.210.540	30.137.742	10.870.041
Finansman Giderleri	22	-83.898.311	-233.074.021	-16.647.364	-165.014.355
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>51.488.562</b>	<b>-31.237.233</b>	<b>86.399.709</b>	<b>-31.720.168</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		19.655	116.219	-23.523	98.190
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	19.655	116.219	-23.523	98.190
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>51.508.217</b>	<b>-31.121.014</b>	<b>86.376.186</b>	<b>-31.621.978</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>51.508.217</b>	<b>-31.121.014</b>	<b>86.376.186</b>	<b>-31.621.978</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		706.991	781.229	1.666.463	1.514.142
Ana Ortaklık Payları		50.801.226	-31.902.243	84.709.723	-33.136.120
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	18	0,09700000	-0,12800000	0,23300000	-0,13300000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-846.320	-96.017	-471.636	28.582
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-846.320	-96.017	-471.636	28.582
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-846.320</b>	<b>-96.017</b>	<b>-471.636</b>	<b>28.582</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>50.661.897</b>	<b>-31.217.031</b>	<b>85.904.550</b>	<b>-31.593.396</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		747.292	773.228	1.698.213	1.499.911
Ana Ortaklık Payları		49.914.605	-31.990.259	84.206.337	-33.093.307

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>79.435.322</b>	<b>253.830.796</b>
Dönem Karı (Zararı)		50.801.226	-31.121.014
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		50.801.226	-31.121.014
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>67.234.344</b>	<b>209.485.284</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	13.074.207	11.790.031
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		469.422	1.276.707
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	469.422	1.276.707
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.209.008	1.255.638
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		33.595.057	11.099.553
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		23.543.521	213.288.001
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.637.216	-29.108.427
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11		-20.700.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-5.637.216	-8.408.427
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-19.655	-116.219
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-39.718.353</b>	<b>74.909.583</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-34.406.775	-10.747.572
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-226.513.403	-44.167.931
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-111.204.602	-149.137.834
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		105.815.213	21.718.185
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		127.432.492	87.211.289
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		127.432.492	87.211.289
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		99.158.722	170.033.446
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>78.317.217</b>	<b>253.273.853</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		1.118.105	556.943
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-2.856.182</b>	<b>2.339.211</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-6.249
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			752.445
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-10.695.350	-4.603.594
Alınan Faiz	22	7.839.168	6.196.609
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-116.832.085</b>	<b>188.609.291</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		695.585.330	383.045.963
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-770.983.190	-177.140.511
Ödenen Faiz		-41.434.225	-17.296.161
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-40.252.945	444.779.298
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-40.252.945	444.779.298
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>635.172.561</b>	<b>172.203.795</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>594.919.616</b>	<b>616.983.093</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

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

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Baklımlar	250.000.000	146.712.969	401.122.514	-1.219.627			19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	-870.258 1.479.572.720
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler							3.893.924	255.498.513	-259.392.437		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Dönem Karı (Zararı)									-31.902.243	-31.902.243	781.229 -31.121.014
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-152.027					-152.027	-8.001 -160.028
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları											
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											0
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											0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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 Bileşeninin 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)											
<b>Dönem Sonu Baklımlar</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>401.122.514</b>	<b>-1.371.654</b>			<b>23.485.420</b>	<b>660.341.702</b>	<b>-31.902.243</b>	<b>1.448.388.708</b>	<b>-97.030 1.448.291.678</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Baklımlar	250.000.000	146.712.969	546.227.514	-1.437.690			23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230 1.860.466.108
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler	114.000.000						2.638.981	118.316.982	-234.955.963		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Dönem Karı (Zararı)									50.801.226	50.801.226	706.991 51.508.217
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-846.320					-846.320	40.301 -806.019
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi											

