

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	494.342.950	576.148.020
Ticari Alacaklar		12.240.258	14.939.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	409.447	224.193
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	11.830.811	14.715.355
Diğer Alacaklar		2.244.760	1.173.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.244.760	1.173.522
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	
Stoklar	8	729.562.707	13.905.086
Peşin Ödenmiş Giderler		151.120.425	71.298.758
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	151.120.425	71.298.758
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		970.078	1.943.606
Diğer Dönen Varlıklar	10	5.004	1.803
ARA TOPLAM		1.390.486.182	679.410.343
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.390.486.182	679.410.343
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	10	153.142.049	153.142.049
Ticari Alacaklar		255.004	1.087.425
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		255.004	1.087.425
Stoklar	8	0	562.615.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi Duran Varlıklar	13	91.869.505	17.983.330
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.793.803	27.825.902
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		12.360.011	9.392.110
Peşin Ödenmiş Giderler		103.329	629.815
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	103.329	629.815
Diğer Duran Varlıklar	10	98.086.149	69.294.135
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.516.377.839	2.974.705.922
TOPLAM VARLIKLAR		3.906.864.021	3.654.116.265
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	200.512.503	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	344.980.823	604.235.007
Ticari Borçlar		111.640.741	44.096.602
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	111.640.741	44.096.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.463.104	1.213.928
Diğer Borçlar		302.972.622	197.712.960
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	275.125.331	176.912.998
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	27.847.291	20.799.962
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		157.349.664	37.783.834
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	157.349.664	37.783.834
Türev Araçlar		0	5.642.303
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.642.303
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.604.436	2.491.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		385.446	272.812
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.218.990	2.218.990
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.125	
ARA TOPLAM		1.121.548.018	893.176.436
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.121.548.018	893.176.436
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	217.615.483	213.361.328
Ticari Borçlar		52.403.118	27.696.582
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	52.403.118	27.696.582
Diğer Borçlar		275.178	371.262

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	275.178	371.262
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		420.033.924	468.738.586
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	420.033.924	468.738.586
Uzun Vadeli Karşılıklar		432.680	436.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		432.680	436.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		690.760.383	710.603.807
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.812.308.401	1.603.780.243
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.094.555.620	2.050.336.022
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
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)		144.141.314	144.141.314
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		144.141.314	144.141.314
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.468.019	20.464.765
Yasal Yedekler		26.468.019	20.464.765
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.246.854.797	971.231.294
Net Dönem Karı veya Zararı		44.219.598	392.262.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.094.555.620	2.050.336.022
TOPLAM KAYNAKLAR		3.906.864.021	3.654.116.265

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	202.602.340	83.113.860	150.568.725	37.483.717
Satışların Maliyeti	19	-88.440.358	-16.771.978	-82.288.031	-5.010.358
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		114.161.982	66.341.882	68.280.694	32.473.359
BRÜT KAR (ZARAR)		114.161.982	66.341.882	68.280.694	32.473.359
Genel Yönetim Giderleri	20	-11.996.804	-7.233.934	-3.221.786	-2.754.317
Pazarlama Giderleri	20	-12.103.582	-9.632.614	-3.331.241	-2.049.692
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	87.195.773	199.752.818	33.056.912	122.287.295
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-79.946.250	-110.492.131	-51.366.854	-80.055.968
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		97.311.119	138.736.021	43.417.725	69.900.677
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		97.311.119	138.736.021	43.417.725	69.900.677
Finansman Gelirleri	22	12.742.053	13.854.972	25.521.957	1.957.071
Finansman Giderleri	22	-65.833.574	-190.290.288	-15.869.607	-132.036.942
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194
DÖNEM KARI (ZARARI)		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,11000000	-0,15100000	0,14600000	-0,24100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		44.219.598	-37.699.295	53.070.075	-60.179.194

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		33.230.745	172.275.185
Dönem Karı (Zararı)		44.219.598	-37.699.295
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		44.219.598	-37.699.295
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		52.690.760	162.811.092
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19-20	5.157.645	4.241.654
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		455.531	1.179.721
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	455.531	1.179.721
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		109.265	439.939
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	31.553.184	11.951.287
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		21.052.351	174.106.918
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	21		-20.700.000
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-5.637.216	-8.408.427
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-64.653.142	46.560.881
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		3.076.180	-7.702.618
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-109.161.615	-32.043.414
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-227.116.429	-149.298.819
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	92.250.675	6.487.237
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		70.861.168	95.578.445
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		70.861.168	95.578.445
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		105.436.879	133.540.050
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		32.257.216	171.672.678
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		973.529	602.507
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-832.810	3.939.343
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıktıları			-6.247
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	187.470	752.445
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	13	-8.125.117	-2.151.731
Alınan Faiz	22	7.104.837	5.344.876
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-114.203.005	146.822.676
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		629.987.906	333.293.219
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-705.532.890	-169.174.382
Ödenen Faiz		-38.658.021	-17.296.161
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-81.805.070	323.037.204
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-81.805.070	323.037.204
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	494.342.950	483.898.638

