



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2020 - 3. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide Finansal Tablolar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	577.743.591	484.387.988
Finansal Yatırımlar	11	135.005.092	0
Ticari Alacaklar		57.247.220	14.712.745
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	25.453	4.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	57.221.767	14.708.392
Diğer Alacaklar		18.136.330	27.154.829
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	23.277.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	18.136.330	3.877.729
Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	1.516.965.709	1.316.748.366
Peşin Ödenmiş Giderler		48.558.483	64.242.669
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	48.558.483	64.242.669
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.130.885	4.959.629
Diğer Dönen Varlıklar	10	10.046.709	5.796.757
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.365.834.019</b>	<b>1.918.002.983</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.365.834.019</b>	<b>1.918.002.983</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari Alacaklar		681.804	584.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		681.804	584.093
Stoklar	8	315.622.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.438.068.565	1.750.459.000
Maddi Duran Varlıklar	13	942.790.331	933.278.491
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.418.311	30.283.814
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.984.519	11.850.022
Peşin Ödenmiş Giderler		610.227	156.803
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	610.227	156.803
Ertelenmiş Vergi Varlığı		751.786	6.061.332
Diğer Duran Varlıklar	10	201.568.922	140.276.123
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.925.932.681</b>	<b>2.861.520.391</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.291.766.700</b>	<b>4.779.523.374</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	46.189.352	59.032.794
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	144.232.922	190.509.282
Ticari Borçlar		80.890.054	71.969.955
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	80.890.054	71.969.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	4.877.541	3.649.281
Diğer Borçlar		354.793.953	352.848.905
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	314.950.405	318.053.888
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	39.843.548	34.795.017
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		288.996.686	380.132.449
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	288.996.686	380.132.449
Türev Araçlar		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.294.142	4.488.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.235.382	1.163.013
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.058.760	3.325.624
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.210.993	1.557.726
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>924.485.643</b>	<b>1.064.189.029</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>924.485.643</b>	<b>1.064.189.029</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	462.960.965	462.353.251
Ticari Borçlar		896.832.979	634.871.260
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	896.832.979	634.871.260
Diğer Borçlar		619.213	283.232

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	619.213	283.232
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		299.342.434	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	299.342.434	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.496.459	3.499.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	2.496.459	3.499.646
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.662.252.050</b>	<b>1.265.701.569</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.586.737.693</b>	<b>2.329.890.598</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.704.721.303	2.448.836.177
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	16	-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		823.048.160	821.961.805
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		823.048.160	821.961.805
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	824.182.514	824.182.514
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.134.354	-2.220.709
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.488.673	29.488.673
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.090.037.002	778.658.684
Net Dönem Karı veya Zararı		254.798.771	311.378.318
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		307.704	796.599
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.705.029.007</b>	<b>2.449.632.776</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.291.766.700</b>	<b>4.779.523.374</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	19	853.039.320	308.191.720	391.056.180	228.870.378
Satışların Maliyeti	19	-515.043.216	-172.312.802	-240.628.964	-124.266.579
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>337.996.104</b>	<b>135.878.918</b>	<b>150.427.216</b>	<b>104.603.799</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>337.996.104</b>	<b>135.878.918</b>	<b>150.427.216</b>	<b>104.603.799</b>
Genel Yönetim Giderleri	20	-11.336.540	-14.382.327	-4.010.034	-4.033.831
Pazarlama Giderleri	20	-13.724.508	-24.472.758	-5.938.878	-8.903.976
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	206.089.066	109.274.100	111.797.707	42.881.797
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-190.070.417	-98.629.640	-103.463.231	-61.638.458
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>328.953.705</b>	<b>107.668.293</b>	<b>148.812.780</b>	<b>72.909.331</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>328.953.705</b>	<b>107.668.293</b>	<b>148.812.780</b>	<b>72.909.331</b>
Finansman Gelirleri	22	29.106.220	27.718.580	18.274.561	30.137.742
Finansman Giderleri	22	-98.809.214	-83.898.311	-36.102.396	-16.647.364
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>259.250.711</b>	<b>51.488.562</b>	<b>130.984.945</b>	<b>86.399.709</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-4.989.431	19.655	231.470	-23.523
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-4.989.431	19.655	231.470	-23.523
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>254.261.280</b>	<b>51.508.217</b>	<b>131.216.415</b>	<b>86.376.186</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>254.261.280</b>	<b>51.508.217</b>	<b>131.216.415</b>	<b>86.376.186</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-537.491	706.991	244.586	1.666.463
Ana Ortaklık Payları		254.798.771	50.801.226	130.971.829	84.709.723
<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	0,69900000	0,14200000	0,36000000	0,23300000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.086.355	-846.320	1.296.451	-471.636
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.086.355	-846.320	1.296.451	-471.636
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>1.086.355</b>	<b>-846.320</b>	<b>1.296.451</b>	<b>-471.636</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>255.347.635</b>	<b>50.661.897</b>	<b>132.512.866</b>	<b>85.904.550</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-488.895	747.292	251.685	1.698.213
Ana Ortaklık Payları		255.836.530	49.914.605	132.261.181	84.206.337

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>205.142.448</b>	<b>79.435.323</b>
Dönem Karı (Zararı)		254.261.280	51.508.217
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>44.841.545</b>	<b>66.527.354</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		13.650.182	13.074.207
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-171.109	469.422
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-171.109	469.422
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-215.333	2.209.008
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	31.746.673	33.595.057
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	22.836.531
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.478.414	-5.637.216
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.478.414	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-5.637.216
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	5.309.546	-19.655
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-95.941.723</b>	<b>-39.718.353</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-42.461.077	-34.406.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-170.820.168	-226.513.400
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-200.217.343	-111.204.604
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		270.881.818	105.815.213
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		43.512.491	127.432.492
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		43.512.491	127.432.492
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.162.556	99.158.721
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>203.161.102</b>	<b>78.317.218</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-847.398	19.655
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		2.828.744	1.098.450
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-15.320.506</b>	<b>133.881</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.923.488	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-21.220.007	-7.705.287
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.231.565	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
Alınan Faiz		6.207.578	7.839.168
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-96.466.339</b>	<b>-119.822.149</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		738.230.567	692.595.266
Kredilerden Nakit Girişleri		738.230.567	692.595.266
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-796.742.655	-770.983.190
Ödenen Faiz		-37.954.251	-41.434.225
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>93.355.603</b>	<b>-40.252.945</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>93.355.603</b>	<b>-40.252.945</b>

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	577.743.591	594.919.616



