

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 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 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	512.124.876	459.019.623
Finansal Yatırımlar	11	135.005.092	0
Ticari Alacaklar		42.151.824	11.527.298
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	21.826	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	42.129.998	11.527.298
Diğer Alacaklar		14.311.128	2.308.414
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	14.311.128	2.308.414
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	0
Stoklar	8	1.513.619.410	1.314.612.746
Peşin Ödenmiş Giderler		90.621.882	79.892.827
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	27.384.300	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	63.237.582	79.892.827
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.414.315	1.850.222
Diğer Dönen Varlıklar	10	4.944.917	12.535
ARA TOPLAM		2.315.193.444	1.869.223.665
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.315.193.444	1.869.223.665
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
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	2.295.873.565	2.608.264.000
Maddi Duran Varlıklar	13	108.609.917	91.979.903
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.173.901	30.118.367
Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.740.109	11.684.575
Peşin Ödenmiş Giderler		601.879	101.911
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	601.879	101.911
Diğer Duran Varlıklar	10	201.568.922	140.276.119
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.116.500.114	3.039.692.519
TOPLAM VARLIKLAR		5.431.693.558	4.908.916.184
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	45.962.767	2.078.399
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	122.797.541	190.357.030
Ticari Borçlar		63.202.277	65.348.432
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	63.202.277	65.348.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	1.844.942	1.896.421
Diğer Borçlar		324.451.315	329.830.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	285.764.014	295.725.657
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.687.301	34.104.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		346.618.327	417.516.509
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	346.618.327	417.516.509
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		0	0
Türev Araçlar		0	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.577.284	2.952.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17.b	314.930	424.898
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.262.354	2.527.594
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	0	43.840
ARA TOPLAM		906.454.453	1.010.023.414

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		906.454.453	1.010.023.414
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	400.272.999	444.672.710
Ticari Borçlar		896.832.978	634.871.260
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	896.832.978	634.871.260
Diğer Borçlar		619.214	283.232
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	619.214	283.232
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		299.323.665	164.694.180
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	299.323.665	164.694.180
Uzun Vadeli Karşılıklar		460.941	492.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17.c	460.941	492.214
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.597.509.797	1.245.013.596
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.503.964.250	2.255.037.010
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.927.729.308	2.653.879.174
Ödenmiş Sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-3.364.272	-3.364.272
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		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)		159.367.391	159.367.391
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		159.367.391	159.367.391
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	16	159.367.391	159.367.391
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.468.019	26.468.019
Yasal Yedekler		26.468.019	26.468.019
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.835.171.872	1.246.854.797
Net Dönem Karı veya Zararı		273.850.134	588.317.075
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.927.729.308	2.653.879.174
TOPLAM KAYNAKLAR		5.431.693.558	4.908.916.184

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	822.150.586	202.602.340	367.843.610	150.568.725
Satışların Maliyeti	19	-471.190.349	-88.440.358	-220.500.665	-82.288.031
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		350.960.237	114.161.982	147.342.945	68.280.694
BRÜT KAR (ZARAR)		350.960.237	114.161.982	147.342.945	68.280.694
Genel Yönetim Giderleri	20	-8.830.919	-11.996.804	-3.338.062	-3.221.786
Pazarlama Giderleri	20	-8.881.969	-12.103.582	-4.666.952	-3.331.241
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	173.736.218	87.195.773	95.638.675	33.056.912
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-158.023.465	-79.946.250	-83.875.765	-51.366.854
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		348.960.102	97.311.119	151.100.841	43.417.725
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		348.960.102	97.311.119	151.100.841	43.417.725
Finansman Gelirleri	22	6.089.367	12.742.053	2.457.094	25.521.957
Finansman Giderleri	22	-81.199.335	-65.833.574	-27.698.880	-15.869.607
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075
DÖNEM KARI (ZARARI)		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,75230000	0,15800000	0,34580000	0,19400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		273.850.134	44.219.598	125.859.055	53.070.075

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		179.040.029	32.788.324
Dönem Karı (Zararı)		273.850.134	44.219.598
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		273.850.134	
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		36.719.403	52.690.760
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.040.330	5.157.645
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		68.943	455.531
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		68.943	455.531
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-813.954	109.265
Genel Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-813.954	109.265
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	31.333.852	31.553.184
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		7.568.646	21.052.351
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	22	0	-5.637.216
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-130.372.888	-64.653.142
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-30.791.180	3.076.180
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-218.983.597	-109.161.615
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-199.006.664	-227.116.429
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		259.815.563	92.250.675
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		63.731.303	70.861.168
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		63.731.303	70.861.168
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-5.138.313	105.436.879
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		180.196.649	32.257.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-592.527	-442.420
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-564.093	973.528
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-12.868.076	-71.916.910
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.413.911	187.470
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.413.911	187.470
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-23.139.789	-79.209.217
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-23.139.789	-79.209.217
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		6.089.367	7.104.837
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-113.066.700	-117.193.068
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		602.127.678	626.997.843

Kredilerden Nakit Girişleri		602.127.678	626.997.843
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-677.771.159	-705.532.890
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-677.771.159	-705.532.890
Ödenen Faiz		-37.423.219	-38.658.021
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		53.105.253	-156.321.654
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		53.105.253	-156.321.654
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	650.222.184
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	512.124.876	493.900.530

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birlikli Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	250.000.000	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022	2.050.336.022
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						2.638.982	275.623.503	-392.262.485	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									44.219.598	44.219.598	44.219.598
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avantı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları											
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-3.364.272								0	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											
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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün 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 Tahhüdün 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 Tahhüdün 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 Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakımları	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		144.141.314	26.468.019	1.246.854.797	44.219.598	2.094.555.620
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	364.000.000	-3.364.272	146.712.969	-119.842.284	245.365.479		159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174
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									588.317.075	-588.317.075	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										273.850.134	273.850.134
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avantı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

