



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 30.09.2025 Dönemi Solo Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		2.773.571.234	1.753.565.228
Finansal Yatırımlar	11		3.772.386.477	3.267.647.200
Ticari Alacaklar			669.759.692	191.479.018
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25		382.830.766	12.697.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		286.928.926	178.781.160
Diğer Alacaklar			3.900.139	1.178.774
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		3.900.139	1.178.774
Stoklar	8		10.356.687.528	9.191.572.645
Peşin Ödenmiş Giderler			3.399.881.142	2.529.131.526
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			1.234.698.276	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		2.165.182.866	2.529.131.526
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24		4.788.384	20.533.724
Diğer Dönen Varlıklar	10		234.641.269	42.844.071
ARA TOPLAM			21.215.615.865	16.997.952.186
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			21.215.615.865	16.997.952.186
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		621.165.932	621.165.932
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		50.633.566.474	50.599.539.996
Maddi Duran Varlıklar	13		390.660.866	237.563.942
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			106.612.367	111.901.916
Peşin Ödenmiş Giderler			2.660.283	3.767.615
Diğer Duran Varlıklar	10		0	1.069.309
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			51.754.665.922	51.575.008.710
TOPLAM VARLIKLAR			72.970.281.787	68.572.960.896
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		104.027	426.501
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		1.879.617.605	310.465.880
Ticari Borçlar			245.763.087	994.310.441
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25		191.418.856	99.061.351
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		54.344.231	895.249.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		17.651.451	6.380.369
Diğer Borçlar			67.088.199	29.531.237
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		67.088.199	29.531.237
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.265.328.360	706.496.175
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25		272.328	18.990.348
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		2.265.056.032	687.505.827
Kısa Vadeli Karşılıklar			18.583.134	17.202.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		4.998.195	3.288.505
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			13.584.939	13.913.495
ARA TOPLAM			4.494.135.863	2.064.812.603
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.494.135.863	2.064.812.603
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		338.387.620	126.408.620
Diğer Borçlar	7		3.432.347	5.243.307
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		4.360.052	33.223.926
Uzun Vadeli Karşılıklar			6.509.309	3.851.056
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16		6.509.309	3.851.056
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			4.151.341.067	4.072.379.724
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.504.030.395	4.241.106.633
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			8.998.166.258	6.305.919.236

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		63.972.115.529	62.267.041.660
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	6.851.645.711	6.851.645.711
Geri Alınmış Paylar (-)		-28.460.397	-28.460.397
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.747.316.361	2.747.316.361
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.132.643.570	1.132.643.570
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		50.430.004.438	47.661.224.362
Net Dönem Karı veya Zararı		1.382.965.846	2.446.672.053
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		63.972.115.529	62.267.041.660
TOPLAM KAYNAKLAR		72.970.281.787	68.572.960.896

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	2.276.046.327	2.544.167.851	849.786.453	981.831.829
Satışların Maliyeti	18	-1.337.592.567	-1.444.147.058	-422.697.144	-590.295.117
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		938.453.760	1.100.020.793	427.089.309	391.536.712
BRÜT KAR (ZARAR)		938.453.760	1.100.020.793	427.089.309	391.536.712
Genel Yönetim Giderleri	19	-232.687.201	-117.587.717	-80.012.814	-43.612.324
Pazarlama Giderleri	19	-30.750.123	-19.193.806	-10.078.726	-8.031.303
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	392.395.118	226.055.853	278.387.806	61.518.880
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-86.010.380	-228.008.141	-11.479.778	-139.498.083
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		981.401.174	961.286.982	603.905.797	261.913.882
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	948.976.085		319.682.246	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-24.717.480	-174.675.223	-2.054.400	-1.047.641.230
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.905.659.779	786.611.759	921.533.643	-785.727.348
Finansman Gelirleri	22	643.933.248	485.778.633	196.062.641	179.925.495
Finansman Giderleri	22	-408.336.243	-656.551.290	-176.912.872	-161.596.136
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	-641.684.961	1.896.873.988	-307.966.751	2.453.726.242
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.499.571.823	2.512.713.090	632.716.661	1.686.328.253
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-116.605.977	0	-7.888.712	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-37.644.634	0	-19.001.315	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-78.961.343	0	11.112.603	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.382.965.846	2.512.713.090	624.827.949	1.686.328.253
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.382.965.846	2.512.713.090	624.827.949	1.686.328.253
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.382.965.846	2.512.713.090	624.827.949	1.686.328.253
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç		0,95000000	1,73000000	0,43000000	1,16000000
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
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.382.965.846	2.512.713.090	624.827.949	1.686.328.253
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.382.965.846	2.512.713.090	624.827.949	1.686.328.253

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-512.576.887	3.124.295.913
Dönem Karı (Zararı)		1.382.965.846	2.512.713.090
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-146.811.227	1.966.112.379
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	18.441.505	13.978.250
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.541.344	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-9.541.344	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		6.196.205	3.210.140
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-220.261.544	315.575.814
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-7.879.895
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-7.879.895
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		116.605.977	0
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-845.113.870	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		770.491.127	1.641.228.070
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		16.370.717	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.704.970.949	-1.347.776.885
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-507.559.776	-129.889.680
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.960.351	1.340.483.372
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.165.114.883	-889.909.878
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-869.642.284	151.786.447
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-546.960.909	-54.832.538
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.529.968.311	-1.768.089.295
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		55.360.829	2.674.687
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-198.061.886	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-468.816.330	3.131.048.584
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.327.539	-411.620
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-42.433.018	-6.341.051
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		128.835.877	-1.043.080.404
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14	-167.601.087	-92.733.333
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-34.026.478	-950.347.071
Alınan Faiz	23	330.463.442	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.759.264.735	-1.791.312.514
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	2.072.073.165	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-202.606.532	-1.559.070.115
Ödenen Faiz	23	-110.201.898	-232.242.399
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.375.523.725	289.902.995
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.375.523.725	289.902.995
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.753.565.228	1.044.027.831
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-355.517.719	-275.571.174
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.773.571.234	1.058.359.652

Önceki Dönem
01.01.2024 - 30.09.2024

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		1.456.000.000	6.851.645.711	-28.460.397	2.747.316.361				1.132.643.570	42.844.560.028	8.455.469.051	63.459.174.324	0	63.459.174.324
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										8.455.469.051	-8.455.469.051			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												2.512.713.090	0	2.512.713.090
Dönem Karı (Zararı)												2.512.713.090	0	2.512.713.090
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
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 Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı İle Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) 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 Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) 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 Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyeler		1.456.000.000	6.851.645.711	-28.460.397	2.747.316.361				1.132.643.570	51.900.029.079	2.512.713.090	63.971.987.414	0	63.971.987.414

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		1.456.000.000	6.851.645.711	-28.460.397	2.747.316.361				1.132.643.570	47.661.224.362	2.246.672.053	62.267.041.660	0	62.267.041.660
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										2.446.672.053	-2.446.672.053			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												1.382.965.846	0	1.382.965.846
Dönem Karı (Zararı)												1.382.965.846	0	1.382.965.846
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış									322.108.023					
	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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan 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 Çıkarılan 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 Bakiyeler		1.456.000.000	6.851.645.711	-28.460.397	2.747.316.361				1.132.643.570	50.430.004.438	1.382.965.846	63.972.115.529	0	63.972.115.529