



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.723.362.867	1.712.707.568
Finansal Yatırımlar		3.270.477.050	2.867.316.215
Ticari Alacaklar		421.752.263	302.598.168
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		84.964.313	36.614.048
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		336.787.950	265.984.120
Diğer Alacaklar		248.857.717	108.258.254
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		246.688.928	104.880.220
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.168.789	3.378.034
Stoklar		8.238.512.068	8.108.530.778
Peşin Ödenmiş Giderler		2.193.181.821	2.256.897.208
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.193.181.821	2.256.897.208
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		25.167.136	19.677.719
Diğer Dönen Varlıklar		177.589.688	53.438.858
ARA TOPLAM		16.298.900.610	15.429.424.768
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		16.298.900.610	15.429.424.768
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		31.444.135.560	31.444.135.560
Maddi Duran Varlıklar		13.389.255.081	13.401.873.738
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		95.588.266	100.534.775
Peşin Ödenmiş Giderler		2.519.007	3.384.317
Ertelenmiş Vergi Varlığı			25.413.775
Diğer Duran Varlıklar			938.304
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		44.931.497.914	44.976.280.469
TOPLAM VARLIKLAR		61.230.398.524	60.405.705.237
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		146.406.604	358.560.104
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		301.203.477	300.422.671
Ticari Borçlar		834.809.266	997.776.763
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		221.999.120	127.557.636
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		612.810.146	870.219.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		57.954.593	36.759.539
Diğer Borçlar		420.130.450	97.147.194
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		368.703.735	56.616.353
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		51.426.715	40.530.841
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.317.090.093	676.372.497
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		10.615	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.069.419	23.669.095
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		10.123.973	9.721.156
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		12.945.446	13.947.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			33.019
ARA TOPLAM		3.100.674.517	2.490.740.882
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.100.674.517	2.490.740.882
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		425.267.298	144.096.762
Diğer Borçlar		6.741.869	11.215.597
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		6.741.869	11.215.597
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		234.779	29.153.546
Uzun Vadeli Karşılıklar		34.562.234	22.456.172
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		34.562.234	22.456.172
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.801.379.003	3.573.458.119
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.268.185.183	3.780.380.196
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.368.859.700	6.271.121.078
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		53.847.840.118	54.119.122.969
Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		5.833.846.730	5.833.846.730
Geri Alınmış Paylar (-)		-24.973.614	-24.973.614
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.410.732.942	2.410.732.942
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		5.932.479.942	5.924.152.736
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.932.479.942	5.924.152.736
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		5.915.359.225	5.915.359.225
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		17.120.717	8.793.511
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.034.745.793	1.034.745.793
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		37.485.254.855	35.583.837.000
Net Dönem Karı veya Zararı		-280.246.530	1.900.781.382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		13.698.706	15.461.190
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		53.861.538.824	54.134.584.159
TOPLAM KAYNAKLAR		61.230.398.524	60.405.705.237

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		873.480.251	895.556.562
Satışların Maliyeti		-973.620.272	-597.152.233
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-100.140.021	298.404.329
BRÜT KAR (ZARAR)		-100.140.021	298.404.329
Genel Yönetim Giderleri		-138.929.919	-56.464.213
Pazarlama Giderleri		-48.003.025	-31.130.822
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		62.315.192	83.897.836
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-120.733.796	-80.552.169
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-345.491.569	214.154.961
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		296.329.987	43.323.713
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-19.218.365	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-68.379.947	257.478.674
Finansman Gelirleri		228.942.505	624.058.729
Finansman Giderleri		-128.772.970	-337.184.331
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-62.922.173	1.890.373.726
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-31.132.585	2.434.726.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-250.486.440	-17.108.134
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-250.486.440	-17.108.134
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-281.619.025	2.417.618.664
DÖNEM KARI (ZARARI)		-281.619.025	2.417.618.664
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.372.495	-10.386.607
Ana Ortaklık Payları		-280.246.530	2.428.005.271
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		8.573.690	-13.549.839
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		11.102.941	-18.066.452
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.529.251	4.516.613
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-2.775.735	4.516.613
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		246.484	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.573.690	-13.549.839
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-273.045.335	2.404.068.825
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.126.011	-10.386.607
Ana Ortaklık Payları		-271.919.324	2.414.455.432

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		391.459.636	1.332.506.856
Dönem Karı (Zararı)		-281.619.025	2.417.618.664
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		127.603.842	362.678.485
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		99.225.207	54.803.647
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.708.298	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-9.708.298	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		31.307.750	7.527.186
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-80.414.733	-136.669.091
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-276.556.147	-361.043.720
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		250.486.440	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		280.852.548	798.060.463
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-167.588.925	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		575.668.563	-1.443.725.645
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-244.336.087	-354.041.557
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-150.497.247	12.452.144
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-129.981.290	-1.587.784.814
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		64.580.697	880.687.223
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-71.743.235	160.572.001
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		611.798.829	-655.243.107
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		352.972.758	99.632.465
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		142.874.138	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		421.653.380	1.336.571.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-5.026.608	-543.150
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-25.167.136	-3.521.498
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-367.437.138	82.027.658
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-85.905.307	-50.395.525
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-37.231.102
Alınan Faiz		107.224.488	169.654.285
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-388.756.319	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		143.221.419	-632.857.785
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		382.348.853	886.307.046
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-217.810.439	-1.486.179.637
Ödenen Faiz		-21.316.995	-32.985.194
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		167.243.917	781.676.729
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		167.243.917	781.676.729
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.712.707.568	1.027.627.138
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-156.588.618	-134.532.424
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.723.362.867	1.674.771.443

Dignot Referansı		Özkaynaklar																
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar															Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Gerçek Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar							
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı					
		Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları														
Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Başı Bakıyalar		1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942	4.625.765.453	24.580.080				1.034.745.794	34.101.840.412	4.674.998.507	54.137.536.304	-7.099.209	54.130.437.095	
	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											4.674.998.507	-4.674.998.507					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-13.549.839					2.428.005.271	2.414.455.432	-10.386.607	2.404.068.825		
	Dönem Karı (Zararı)												2.428.005.271	2.428.005.271	-10.386.607	2.417.618.664		
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-13.549.839						-13.549.839		-13.549.839		
	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 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 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 Nedeniyle Artış (Azalış)																		
Dönem Sonu Bakıyalar		1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942	4.625.765.453	11.030.241				1.034.745.794	38.776.838.919	2.428.005.271	56.551.991.736	-17.485.816	56.534.505.920		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
Dönem Başı Bakıyalar		1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942	5.915.359.225	8.793.511				1.034.745.793	35.583.837.000	1.900.781.382	54.119.122.969	15.461.199	54.134.584.159		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																		
Diğer Düzeltmeler												636.473		636.473	-636.473	0		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		
Transferler												1.900.781.382	-1.900.781.382					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							8.327.206						-280.246.530	-271.919.324	-1.126.011	-273.045.335		
Dönem Karı (Zararı)													-280.246.530	-280.246.530	-1.372.495	-281.619.025		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							8.327.206							8.327.206	246.484	8.573.690		
Sermaye Artırımı																		
Sermaye Azaltımı																		
Sermaye Avansı																		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																		

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Harış 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 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 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 Bakıyalar		1.456.000.000	5.833.846.730	-24.973.614	2.410.732.942	5.915.359.225	17.120.717			1.034.745.793	37.485.254.855	-280.246.530	53.847.840.118	13.698.706	53.861.538.824	