



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.148.532.710	663.356.188
Finansal Yatırımlar		2.745.435.177	3.089.498.496
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		2.745.435.177	3.089.498.496
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan Finansal Varlıklar		2.745.435.177	3.089.498.496
Ticari Alacaklar		621.874.474	261.425.097
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		61.477.747	30.540.185
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		560.396.727	230.884.912
Diğer Alacaklar		2.709.930	2.622.091
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.709.930	2.622.091
Stoklar		7.738.902.816	6.610.251.355
Peşin Ödenmiş Giderler		1.560.005.632	2.246.017.277
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.560.005.632	2.246.017.277
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.012.669	4.849.936
Diğer Dönen Varlıklar		127.292.752	146.076.115
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		127.292.752	146.076.115
ARA TOPLAM		13.952.766.160	13.024.096.555
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		13.952.766.160	13.024.096.555
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		394.677.471	394.677.471
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		394.677.471	394.677.471
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar		394.677.471	394.677.471
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		30.688.364.778	30.661.406.002
Maddi Duran Varlıklar		237.941.410	233.193.776
Diğer Maddi Duran Varlıklar		237.941.410	233.193.776
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		46.613.801	46.942.355
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		46.613.801	46.942.355
Peşin Ödenmiş Giderler			8.091.287
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			8.091.287
Diğer Duran Varlıklar			905.454
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar			905.454
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		31.367.597.460	31.345.216.345
TOPLAM VARLIKLAR		45.320.363.620	44.369.312.900
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		814.079.476	919.588.155
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		814.079.476	919.588.155
Banka Kredileri		814.079.476	919.588.155
Diğer Finansal Yükümlülükler		104.010	0
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		104.010	0
Ticari Borçlar		320.725.867	233.109.347
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		81.825.142	19.384.749
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		238.900.725	213.724.598
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.539.067	3.599.058
Diğer Borçlar		66.205.463	18.956.574
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		66.205.463	18.956.574
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		682.276.034	1.455.385.912
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		682.276.034	1.455.385.912
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.284.860	7.016.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.267.441	1.312.030
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.017.419	5.704.498
ARA TOPLAM		1.894.214.777	2.637.655.574

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.894.214.777	2.637.655.574
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.178.597.017	1.371.170.229
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.178.597.017	1.371.170.229
Banka Kredileri		1.178.597.017	1.371.170.229
Diğer Borçlar		3.856.619	6.715.545
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		3.856.619	6.715.545
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		48.002.275	30.233.312
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		48.002.275	30.233.312
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.847.937	2.739.574
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.847.937	2.739.574
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.232.303.848	1.410.858.660
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.126.518.625	4.048.514.234
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		42.193.844.995	40.320.798.666
Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.822.526.134	3.822.526.134
Geri Alınmış Paylar (-)		-18.083.216	-18.083.216
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.745.594.566	1.745.594.566
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		719.661.006	719.661.006
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		719.661.006	719.661.006
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32.595.100.176	27.222.649.796
Net Dönem Karı veya Zararı		1.873.046.329	5.372.450.380
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		42.193.844.995	40.320.798.666
TOPLAM KAYNAKLAR		45.320.363.620	44.369.312.900

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		578.157.163	463.385.946
Satışların Maliyeti		-198.838.888	-137.471.929
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		379.318.275	325.914.017
BRÜT KAR (ZARAR)		379.318.275	325.914.017
Genel Yönetim Giderleri		-23.110.916	-11.889.190
Pazarlama Giderleri		-3.767.313	-2.691.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		41.210.655	58.577.834
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-23.884.343	-5.231.700
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		369.766.358	364.679.864
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		31.370.392	90.512.420
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		401.136.750	455.192.284
Finansman Gelirleri		350.675.893	293.356.654
Finansman Giderleri		-180.509.572	-61.969.988
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.301.743.258	-324.040.524
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.873.046.329	362.538.426
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.873.046.329	362.538.426
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.873.046.329	362.538.426
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.873.046.329	362.538.426
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.873.046.329	362.538.426
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.873.046.329	362.538.426

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		787.654.708	-783.815.971
Dönem Karı (Zararı)		1.873.046.329	362.538.426
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.873.046.329	362.538.426
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		586.256.241	-351.222.727
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		9.471.224	18.310.753
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.394.656	84.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-707.577	84.066
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-687.079	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		133.563.205	-52.707.968
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler			-52.707.968
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		133.563.205	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-261.429.188	-210.298.223
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-261.429.188	-210.298.223
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		706.045.656	-106.611.355
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.668.256.480	-792.778.898
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-394.674.001	-196.249.560
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		21.162.310	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-415.836.311	-196.249.560
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		201.044.481	-38.617.150
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		201.044.481	-38.617.150
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.128.651.461	197.823.964
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		400.064.231	-46.589.970
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-32.771.916	-156.369.865
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		36.231.754	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-69.003.670	-156.369.865
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		41.133.092	-4.293.705
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		41.133.092	-4.293.705
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-754.400.906	-548.482.612
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		791.046.090	-781.463.199
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-228.649	-385.263
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-3.162.733	-1.967.509
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-17.787.057	122.779.998
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-13.890.304	-1.595.778
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-13.890.304	-1.595.778
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-26.958.776	0
Alınan Faiz		23.062.023	124.375.776
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-197.847.455	-182.038.883
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			379.187.381
Kredilerden Nakit Girişleri			379.187.381
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-41.222.227	-489.558.455
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-41.222.227	-489.558.455
Ödenen Faiz		-156.625.228	-71.667.809
ENFLASYON ETKİSİ		-86.843.674	-229.770.082
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		485.176.522	-1.072.844.938
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		485.176.522	-1.072.844.938
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		663.356.188	2.064.759.814
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.148.532.710	991.914.876

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri 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		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Sabit Hazine Varlıklarının Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımlar	728.000.000	3.352.975.649	-18.083.207	1.745.593.704				77.092.109	401.000.600	18.013.467.423	10.725.376.856	35.025.423.134	35.025.423.134
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										10.725.376.856	-10.725.376.856	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											362.538.426	362.538.426	362.538.426
Dönem Karı (Zararı)											362.538.426	362.538.426	362.538.426
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avantı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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 Çıkartması													
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 Varlıgın (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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (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 Varlıgın (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 Bakımlar	728.000.000	3.352.975.649	-18.083.207	1.745.593.704				77.092.109	401.000.600	28.738.844.279	362.538.426	35.387.961.560	35.387.961.560

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımlar	1.456.000.000	3.822.526.134	-18.083.216	1.745.594.566					719.661.006	27.222.649.796	5.372.450.380	40.320.798.666	40.320.798.666
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										5.372.450.380	-5.372.450.380	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											1.873.046.329	1.873.046.329	1.873.046.329
Dönem Karı (Zararı)											1.873.046.329	1.873.046.329	1.873.046.329
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avantı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													

