



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri		957.113.179	878.586.441
Finansal Yatırımlar		1.684.220.261	3.647.897.620
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		1.684.220.261	3.647.897.620
Ticari Alacaklar		353.927.470	499.360.102
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		9.009.994	51.723.860
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		344.917.476	447.636.242
Diğer Alacaklar		298.189.657	114.818.025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		288.420.535	107.868.626
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		9.769.122	6.949.399
Stoklar		8.523.704.048	7.839.670.676
Peşin Ödenmiş Giderler		1.912.636.689	2.666.593.329
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		10.657.597	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.901.979.092	2.666.593.329
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		10.342.256	5.502.474
Diğer Dönen Varlıklar		151.377.407	221.445.644
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>13.891.510.967</b>	<b>15.873.874.311</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>13.891.510.967</b>	<b>15.873.874.311</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		25.474.857.418	24.761.886.851
Maddi Duran Varlıklar		11.053.301.706	11.093.843.635
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		54.714.558	63.363.381
Peşin Ödenmiş Giderler			10.626.974
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			10.626.974
Ertelenmiş Vergi Varlığı		95.797.937	76.861.412
Diğer Duran Varlıklar			1.069.107
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>36.678.671.619</b>	<b>36.007.651.360</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>50.570.182.586</b>	<b>51.881.525.671</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		20.773.567	190.204.477
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		639.491.402	1.240.892.767
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		776.385.879	436.276.021
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		156.271.537	68.556.302
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		620.114.342	367.719.719
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		43.692.264	25.775.071
Diğer Borçlar		59.511.026	111.579.516
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	73.244.938
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		59.511.026	38.334.578
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		515.566.682	1.837.540.359
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler ( Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		515.566.682	1.837.540.359
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.538.648	13.822.943
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		8.706.945	4.940.762
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		9.831.703	8.882.181
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		50	72.813
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.073.959.518</b>	<b>3.856.163.967</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.073.959.518</b>	<b>3.856.163.967</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		266.997.044	1.686.648.936
Diğer Borçlar			10.721.847
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			10.721.847
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		22.917.111	35.697.709

İlişkili Olmayan Taraplardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		22.917.111	35.697.709
Uzun Vadeli Karşılıklar		12.847.602	12.600.598
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		12.847.602	12.600.598
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>302.761.757</b>	<b>1.745.669.090</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.376.721.275</b>	<b>5.601.833.057</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		48.193.868.723	46.285.762.198
Ödenmiş Sermaye		1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		4.776.572.356	4.776.572.356
Geri Alınmış Paylar (-)		-21.351.595	-21.351.595
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.061.095.116	2.061.095.116
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		3.964.303.466	3.975.888.120
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		3.964.303.466	3.975.888.120
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		3.954.872.983	3.954.872.983
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		9.430.483	21.015.137
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		884.672.651	884.672.651
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		33.152.885.550	29.155.919.970
Net Dönem Karı veya Zararı		1.919.691.179	3.996.965.580
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-407.412	-6.069.584
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>48.193.461.311</b>	<b>46.279.692.614</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>50.570.182.586</b>	<b>51.881.525.671</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>				
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>				
Hasılat	3.044.315.205	2.292.949.275	1.361.893.894	1.067.384.447
Satışların Maliyeti	-2.179.804.925	-1.391.873.544	-874.444.564	-624.686.323
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	864.510.280	901.075.731	487.449.330	442.698.124
BRÜT KAR (ZARAR)	864.510.280	901.075.731	487.449.330	442.698.124
Genel Yönetim Giderleri	-150.425.792	-157.785.408	-54.887.660	-47.874.018
Pazarlama Giderleri	-99.651.899	-87.045.859	-40.512.391	-39.887.177
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	359.267.336	6.836.450.526	150.141.341	160.985.199
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-256.990.706	-337.912.316	-149.953.506	-72.728.314
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	716.709.219	7.154.782.674	392.237.114	443.193.814
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-131.045.064	1.469.952.121	-785.962.714	293.455.905
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	585.664.155	8.624.734.795	-393.725.600	736.649.719
Finansman Gelirleri	336.125.043	646.983.976	61.956.631	92.430.266
Finansman Giderleri	-555.528.862	-551.280.479	-115.934.352	-303.792.962
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	1.537.955.178	-5.422.528.398	1.864.420.593	-1.364.862.014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	1.904.215.514	3.297.909.894	1.416.717.272	-839.574.991
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	-779.982.473
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	-779.982.473
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.662.172	-32.140.149	9.423.660	-210.892
Ana Ortaklık Payları	1.919.691.179	3.407.438.634	1.416.551.474	-779.771.581
<b>Pay Başına Kazanç</b>				
<b>Pay Başına Kazanç</b>				
Pay Başına Kazanç (Zarar)				
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)				
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-11.584.654	3.383.471.022	0	-2.856.550
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		4.246.100.931		0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-15.446.205	-16.762.154		-3.570.687
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	3.861.551	-845.867.755	0	714.137
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-849.220.186		0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	3.861.551	3.352.431		714.137
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>-11.584.654</b>	<b>3.383.471.022</b>	<b>0</b>	<b>-2.856.550</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>1.913.768.697</b>	<b>6.758.769.507</b>	<b>1.425.975.134</b>	<b>-782.839.023</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.662.172	-32.140.146	9.423.661	-210.893
Ana Ortaklık Payları	1.908.106.525	6.790.909.653	1.416.551.473	-782.628.130

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>3.740.505.211</b>	<b>-450.632.919</b>
Dönem Karı (Zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>2.280.500.528</b>	<b>-5.408.890.024</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		152.133.518	50.238.532
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-6.014.099.794
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-6.014.099.794
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.715.705	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-168.132.949	-156.414.157
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		275.214.387	-1.815.286.465
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		275.214.387	-1.815.286.465
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		2.016.569.867	2.526.671.860
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-460.115.595</b>	<b>1.584.930.139</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		19.538.185	-284.786.405
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		583.059.788	-531.052.283
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-684.033.372	1.928.683.685
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		60.736.233	-285.097.272
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		444.543.079	509.689.568
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-849.735.448	226.156.700
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-34.224.060	21.336.146
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>3.745.738.284</b>	<b>-448.661.400</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-393.291	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-4.839.782	-1.971.519
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-613.104.529</b>	<b>-787.352.849</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-111.591.610	-31.994.774
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-114.367.476	-31.994.774
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.775.866	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-712.970.567	-997.818.142
Alınan Faiz		211.457.648	242.460.067
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-2.816.971.030</b>	<b>-210.909.295</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		325.000.000	319.683.886
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-3.098.646.355	-444.547.271
Ödenen Faiz		-43.324.675	-86.045.910
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		310.429.652	-1.448.895.063
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		310.429.652	-1.448.895.063
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>878.586.441</b>	<b>2.115.861.115</b>
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-231.902.918	-254.089.935
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>957.113.175</b>	<b>412.876.117</b>



Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																				
Carı Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	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)																			
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																			
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																			
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																			
	<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>			1.456.000.000	4.776.572.356	-21.351.995	2.061.095.116	3.954.872.983	9.430.483					804.672.651	33.152.885.550	1.919.691.179	48.193.868.723	-407.412	48.193.461.311	