



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 30.09.2025 Dönemi Konsolide 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.371.586.907	1.951.833.585
Finansal Yatırımlar	11	3.772.386.477	3.267.647.200
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		3.772.386.477	3.267.647.200
Ticari Alacaklar		639.098.527	344.846.534
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	232.091	41.726.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	638.866.436	303.120.480
Diğer Alacaklar		5.341.456	123.373.132
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	0	119.523.461
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.341.456	3.849.671
Stoklar	8	10.433.680.691	9.240.633.368
Peşin Ödenmiş Giderler		3.585.631.312	2.572.002.283
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	1.234.698.276	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.350.933.036	2.572.002.283
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	6.609.104	22.425.097
Diğer Dönen Varlıklar	10	261.229.899	60.899.922
ARA TOPLAM		22.075.564.373	17.583.661.121
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.075.564.373	17.583.661.121
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	35.834.325.138	35.834.325.138
Maddi Duran Varlıklar	13	15.191.169.203	15.273.026.033
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	107.469.721	114.571.310
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.650.564	3.856.831
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	0	28.962.013
Diğer Duran Varlıklar	10	0	1.069.310
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		51.136.614.626	51.255.810.635
TOPLAM VARLIKLAR		73.212.178.999	68.839.471.756
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	346.544.667	408.621.802
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.038.281.061	342.367.296
Ticari Borçlar		508.097.974	1.137.085.066
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	219.627.555	145.367.069
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	288.470.419	991.717.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	72.958.042	41.891.858
Diğer Borçlar		84.297.039	110.710.759
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	0	64.521.055
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	84.297.039	46.189.704
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	2.388.001.434	770.806.751
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		3.098.261	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		29.033.387	26.973.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	13.868.409	11.078.412
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	15.164.978	15.895.332
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	0	37.629
ARA TOPLAM		5.470.311.865	2.838.494.905
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.470.311.865	2.838.494.905
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	357.219.684	164.215.365
Diğer Borçlar		6.094.594	12.781.505
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.094.594	12.781.505
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	4.756.718	33.223.926
Uzun Vadeli Karşılıklar		28.342.089	25.591.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	28.342.089	25.591.474
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	4.128.310.436	4.072.379.724

TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.524.723.521	4.308.191.994
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.995.035.386	7.146.686.899
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		63.196.711.876	61.675.164.995
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.759.842.856	6.751.275.286
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.759.842.856	6.751.275.286
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		6.741.254.036	6.741.254.036
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		18.588.820	10.021.250
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.179.215.667	1.179.215.667
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		43.041.005.727	40.552.006.344
Net Dönem Karı veya Zararı		1.190.145.951	2.166.166.023
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		20.431.737	17.619.862
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		63.217.143.613	61.692.784.857
TOPLAM KAYNAKLAR		73.212.178.999	68.839.471.756

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	19	4.146.405.939	4.057.889.858	2.179.248.155	1.815.323.004
Satışların Maliyeti	19	-3.044.198.766	-2.905.549.427	-1.201.101.300	-1.165.582.238
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.102.207.173	1.152.340.431	978.146.855	649.740.766
BRÜT KAR (ZARAR)		1.102.207.173	1.152.340.431	978.146.855	649.740.766
Genel Yönetim Giderleri	20	-344.533.000	-200.508.572	-118.954.232	-73.161.964
Pazarlama Giderleri	20	-198.763.369	-132.830.014	-62.529.046	-54.000.591
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	593.857.629	478.881.844	372.182.898	200.129.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-396.338.310	-342.553.221	-92.928.935	-199.879.043
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		756.430.123	955.330.468	1.075.917.540	522.828.584
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	949.638.257	0	319.728.360	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	-24.717.480	-174.675.223	-2.054.400	-1.047.641.230
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.681.350.900	780.655.245	1.393.591.500	-524.812.646
Finansman Gelirleri	23	668.501.438	448.034.553	203.086.994	82.584.479
Finansman Giderleri	23	-453.357.179	-740.486.705	-189.467.785	-154.533.548
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-575.111.399	2.050.002.151	-314.222.503	2.485.160.999
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.321.383.760	2.538.205.244	1.092.988.206	1.888.399.284
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-127.754.304	28.175.471	-15.585.052	12.340.175
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-45.720.974	0	-22.559.153	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-82.033.330	28.175.471	6.974.101	12.340.175
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.193.629.456	2.566.380.715	1.077.403.154	1.900.739.459
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.193.629.456	2.566.380.715	1.077.403.154	1.900.739.459
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.483.505	7.547.335	136.135	12.561.174
Ana Ortaklık Payları		1.190.145.951	2.558.833.380	1.077.267.019	1.888.178.285
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç		0,82000000	1,76000000	0,74000000	1,31000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		8.532.413	-15.441.649	4.439.986	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		11.423.427	-20.588.866	5.919.981	0
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-35.157	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.855.857	5.147.217	-1.479.995	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-2.855.857	5.147.217	-1.479.995	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.532.413	-15.441.649	4.439.986	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.202.161.869	2.550.939.066	1.081.843.140	1.900.739.459
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.448.348	7.547.336	-84.424	12.561.176
Ana Ortaklık Payları		1.198.713.521	2.543.391.730	1.081.927.564	1.888.178.283

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-437.124.076	4.985.869.445
Dönem Karı (Zararı)		1.193.629.456	2.566.380.715
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		11.649.168	3.039.770.635
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	316.113.224	202.784.895
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.239.314	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-9.239.314	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		33.598.246	6.285.752
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-244.876.290	-224.111.179
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-355.031.632	-224.111.179
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		110.155.342	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-924.254.531	366.844.297
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		127.754.304	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		709.741.654	2.687.966.870
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		2.811.875	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.587.052.893	-613.306.532
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-709.958.479	26.043.231
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-17.136.328	777.183.781
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.193.047.323	-911.775.521
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-1.013.150.434	80.957.761
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-398.454.527	592.549.303
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.588.455.147	-1.132.646.465
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-96.258.783	-45.618.622
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		252.497.834	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-381.774.269	4.992.844.818
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-6.117.990	-524.233
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-49.231.817	-6.451.140
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		240.202.581	-817.231.620
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.773.252	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14	-231.666.573	-148.744.933
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-950.347.069
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		112.064.270	0
Alınan Faiz	23	355.031.632	281.860.382
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.012.389.452	-3.754.853.688
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	2.557.338.045	433.205.537
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-467.507.133	-4.130.310.022
Ödenen Faiz	23	-77.441.460	-57.749.203
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.815.467.957	413.784.137
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.815.467.957	413.784.137
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.951.833.585	1.171.103.111
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-395.714.635	-309.112.697
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.371.586.907	1.275.774.551

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	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 Çıkartılması																
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											322.833.360		322.833.360	-636.473	322.196.887	
	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakımları		1.456.000.000	6.851.645.711	-28.460.397	2.747.316.361	6.741.254.036	18.588.820			1.179.215.667	43.041.005.727	1.190.145.951	63.196.711.876	20.431.737	63.217.143.613	