



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2026 Solo Finansal Tablolar



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.041.549.298	5.266.656.780
Finansal Yatırımlar	11	4.475.683.222	4.450.574.114
Ticari Alacaklar		861.093.780	608.201.408
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	19.826.789	97.386.434
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	841.266.991	510.814.974
Diğer Alacaklar		3.900.139	4.291.799
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.900.139	4.291.799
Stoklar	8	12.995.051.364	12.030.553.815
Peşin Ödenmiş Giderler		3.753.745.448	3.666.951.821
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		198.670.901	1.205.256.030
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.555.074.547	2.461.695.791
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	38.643.566	9.481.197
Diğer Dönen Varlıklar	10	525.393.211	441.515.854
ARA TOPLAM		28.695.060.028	26.478.226.788
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.695.060.028	26.478.226.788
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	11	713.314.589	713.314.589
Diğer Alacaklar		0	420.340.141
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	58.108.604.243	57.898.624.165
Maddi Duran Varlıklar	13	42.593.455	42.528.615
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		119.618.239	121.293.018
Peşin Ödenmiş Giderler		4.422.542	4.490.406
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		58.988.553.068	59.200.590.934
TOPLAM VARLIKLAR		87.683.613.096	85.678.817.722
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	42.856	95.070
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	3.836.366.994	3.193.871.248
Ticari Borçlar		980.991.694	1.032.626.496
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	58.394.731	269.563.138
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	922.596.963	763.063.358
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	27.880.732	23.156.121
Diğer Borçlar		57.604.936	78.808.268
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	57.604.936	78.808.268
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.872.569.920	3.059.409.300
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	6.509.501	299.676
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	3.866.060.419	3.059.109.624
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.922.650	22.258.838
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	10.337.711	7.309.672
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	13.584.939	14.949.166
ARA TOPLAM		8.799.379.782	7.410.225.341
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.799.379.782	7.410.225.341
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	901.518.791	379.517.272
Diğer Borçlar	7	4.201.967	3.777.030
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	3.649.363	3.769.429
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.827.140	7.677.818
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	7.827.140	7.677.818
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.240.343.157	5.051.907.171
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.157.540.418	5.446.648.720
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.956.920.200	12.856.874.061

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		72.726.692.896	72.821.943.661
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	8.084.067.468	8.084.067.468
Geri Alınmış Paylar (-)		-32.682.438	-32.682.438
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.154.874.961	3.154.874.961
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.300.668.862	1.300.668.862
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		58.859.014.808	57.911.189.454
Net Dönem Karı veya Zararı		-95.250.765	947.825.354
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		72.726.692.896	72.821.943.661
TOPLAM KAYNAKLAR		87.683.613.096	85.678.817.722

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	663.283.209	1.137.269.432
Satışların Maliyeti	18	-120.198.633	-813.208.432
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		543.084.576	324.061.000
BRÜT KAR (ZARAR)		543.084.576	324.061.000
Genel Yönetim Giderleri	19	-139.310.544	-141.157.531
Pazarlama Giderleri	19	-11.316.006	-12.178.546
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	25.846.113	44.191.596
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-22.915.515	-63.323.137
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		395.388.624	151.593.382
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	358.707.078	387.073.817
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-261.931.073	-25.150.666
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		492.164.629	513.516.533
Finansman Gelirleri	22	514.717.126	295.457.744
Finansman Giderleri	22	-523.194.532	-143.245.332
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	-390.502.002	-134.482.122
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		93.185.221	531.246.823
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-188.435.986	-331.509.487
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	-188.435.986	-331.509.487
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-95.250.765	199.737.336
DÖNEM KARI (ZARARI)		-95.250.765	199.737.336
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-95.250.765	199.737.336
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>		-0,07000000	0,14000000
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)		-95.250.765	199.737.336
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-95.250.765	199.737.336

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-171.741.257	-185.813.451
Dönem Karı (Zararı)		-95.250.765	199.737.336
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		214.668.938	-220.784.680
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	4.742.053	6.079.277
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	0	-12.890.486
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-12.890.486
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.867.381	3.311.564
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-150.042.679	-100.953.639
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		188.435.986	331.509.487
İştirak, İş Ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi İle Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-431.258.496	-870.680.283
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		590.308.730	401.415.391
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		8.615.963	21.424.009
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-252.343.586	-132.956.050
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-308.395.465	-238.595.469
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		381.980.845	-3.478
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-123.942.519	-119.700.603
Diğer Sözleşme Varlıklarındaki Azalış (Artış)		-123.942.519	-119.700.603
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-964.497.549	-157.668.249
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-86.725.763	52.415.522
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		42.600.371	-221.148.397
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		813.040.554	516.416.153
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.404.060	35.328.471
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-132.925.413	-154.003.394
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-172.278	-1.737.322
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-38.643.566	-30.072.735
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		133.239.021	37.455.242
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14	-3.358.698	-59.638.485
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-209.980.078	-39.074.234
Alınan Faiz	23	346.577.797	136.167.961
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.294.018.012	405.393.065
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	1.520.581.575	500.371.817
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-30.028.445	-59.764.429
Ödenen Faiz	23	-196.535.118	-35.214.323
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.255.515.776	257.034.856
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.255.515.776	257.034.856
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.266.656.780	2.013.702.939
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-480.623.258	-184.107.879
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.041.549.298	2.086.629.916

Cari Dönem	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
01.01.2026 - 31.03.2026	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Görecü 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler	1.456.000.000	8.084.067.468	-32.682.438	3.154.874.961					1.300.668.862	58.859.014.808	-95.250.765	72.726.692.896	0	72.726.692.896		