



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2026 Konsolide Finansal Tablolar



**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 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.346.336.442	5.567.603.455
Finansal Yatırımlar	11	4.475.683.222	4.450.574.115
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		4.475.683.222	4.450.574.115
Ticari Alacaklar		1.014.019.227	779.442.376
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	45.286.223	59.533.208
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	968.733.004	719.909.168
Diğer Alacaklar		7.820.310	5.544.776
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	34.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.786.310	5.544.776
Stoklar	8	13.063.284.339	12.097.498.661
Peşin Ödenmiş Giderler		3.798.076.540	3.707.791.186
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	26	198.389.698	1.205.256.030
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.599.686.842	2.502.535.156
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	42.150.084	21.393.108
Diğer Dönen Varlıklar	10	578.098.043	471.895.264
ARA TOPLAM		29.325.468.207	27.101.742.941
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		29.325.468.207	27.101.742.941
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		114.693	
Diğer Alacaklar		0	420.340.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	0	420.340.141
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	40.380.601.572	40.170.621.494
Maddi Duran Varlıklar	13	17.926.590.244	18.029.304.437
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	121.120.877	122.543.621
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.412.125	5.580.133
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		58.433.839.511	58.748.389.826
TOPLAM VARLIKLAR		87.759.307.718	85.850.132.767
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	299.740.786	393.902.743
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	4.086.664.737	3.369.886.131
Ticari Borçlar		1.431.556.831	1.235.351.541
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	136.673.610	325.280.415
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.294.883.221	910.071.126
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	98.173.321	66.467.539
Diğer Borçlar		66.367.642	89.968.905
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	66.367.642	89.968.905
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	4.129.730.995	3.232.089.503
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	664.346	299.676
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	4.129.066.649	3.231.789.827
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	0	19.106
Kısa Vadeli Karşılıklar		34.782.588	30.675.442
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	19.617.610	13.987.566
Sigortacılık Teknik Karşılıkları	15	15.164.978	16.687.876
ARA TOPLAM		10.147.016.900	8.418.360.910
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.147.016.900	8.418.360.910
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	912.822.205	396.101.845
Diğer Borçlar		6.866.590	6.852.101
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.866.590	6.852.101

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	14.795.044	16.034.382
Uzun Vadeli Karşılıklar		42.061.484	27.557.360
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	42.061.484	27.557.360
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	5.216.529.901	5.024.536.983
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.193.075.224	5.471.082.671
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.340.092.124	13.889.443.581
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		71.398.517.033	71.934.012.936
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		8.741.326.643	8.732.925.981
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		8.741.326.643	8.732.925.981
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		8.723.039.752	8.723.039.752
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		18.286.891	9.886.229
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.354.149.825	1.354.149.825
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		49.184.677.139	49.426.048.345
Net Dönem Karı veya Zararı		-543.896.565	-241.371.206
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		20.698.561	26.676.250
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		71.419.215.594	71.960.689.186
TOPLAM KAYNAKLAR		87.759.307.718	85.850.132.767

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	19	809.695.229	1.143.105.038
Satışların Maliyeti	19	-641.258.585	-1.274.156.155
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		168.436.644	-131.051.117
BRÜT KAR (ZARAR)		168.436.644	-131.051.117
Genel Yönetim Giderleri	20	-187.664.777	-181.814.632
Pazarlama Giderleri	20	-52.451.930	-62.820.538
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	54.791.636	81.550.567
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-78.266.747	-158.001.753
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-95.155.174	-452.137.473
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	358.707.078	387.800.755
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	-261.931.073	-25.150.666
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.620.831	-89.487.384
Finansman Gelirleri	23	524.499.089	299.612.190
Finansman Giderleri	23	-541.038.174	-168.522.449
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-345.706.854	-82.344.910
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-360.625.108	-40.742.553
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-189.192.697	-327.806.280
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-189.192.697	-327.806.280
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-549.817.805	-368.548.833
DÖNEM KARI (ZARARI)		-549.817.805	-368.548.833
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-5.921.240	-1.796.155
Ana Ortaklık Payları		-543.896.565	-366.752.678
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç</i>		-0,38000000	-0,25000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		8.311.774	11.220.206
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	11.200.883	14.530.183
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-88.888	322.568
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.800.221	-3.632.545
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	-2.800.221	-3.632.545
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		8.311.774	11.220.206
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-541.506.031	-357.328.627
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-6.010.128	-1.473.587
Ana Ortaklık Payları		-535.495.903	-355.855.040

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-388.045.798	512.294.905
Dönem Karı (Zararı)		-549.817.805	-368.548.833
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		658.082.930	166.992.436
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	116.487.412	129.853.918
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	23.220.526	-12.705.043
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		23.220.526	-12.705.043
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		35.596.685	40.971.787
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-160.333.945	-105.237.052
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-356.359.760	-105.237.052
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		196.025.815	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-96.776.005	-361.923.151
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-96.776.005	-361.923.151
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		189.192.697	327.806.280
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		556.673.249	367.545.761
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-5.977.689	-219.320.064
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-447.240.092	753.365.213
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-685.287.296	-319.757.444
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		183.173.492	-196.952.548
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		896.402.154	800.648.124
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-965.785.678	-170.103.751
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-90.117.346	84.515.385
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		308.940.694	-93.888.847
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-166.172.344	461.927.946
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		71.606.232	186.976.348
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-338.974.967	551.808.816
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-470.336	-6.578.215
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-48.600.495	-32.935.696
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		155.906.476	-480.857.173
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14	-12.350.475	-112.422.449
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-209.980.078	0
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		21.877.269	-508.757.132
Alınan Faiz	23	356.359.760	140.322.408
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.518.959.284	187.430.827
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	1.806.607.390	500.371.817
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-91.622.291	-285.043.892
Ödenen Faiz	23	-196.025.815	-27.897.098
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.286.819.962	218.868.559
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.286.819.962	218.868.559
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.567.603.455	2.241.383.990
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-508.086.975	-204.924.196
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.346.336.442	2.255.328.353

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar													
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar				Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı / Zararı
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları									

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başyapıları	1.456.000.000	8.084.067.467	-32.682.438	3.154.874.960	7.741.304.885	11.507.882			1.354.149.825	46.567.811.135	2.487.512.193	70.824.545.900	20.233.731	70.844.779.640
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler										2.487.512.193	2.487.512.193			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							10.897.638				-366.752.678	-355.855.040	-1.473.587	-357.328.627
Dönem Karı (Zararı)											-366.752.678	-366.752.678	-1.796.155	-368.548.833
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							10.897.638					10.897.638	322.568	11.220.206
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 Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										832.939		832.939		832.939
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün 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 Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakımları	1.456.000.000	8.084.067.467	-32.682.438	3.154.874.960	7.741.304.885	22.405.520			1.354.149.825	49.056.156.267	-366.752.678	70.469.523.808	17.927.205	70.487.451.013
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başyapıları	1.456.000.000	8.084.067.468	-32.682.438	3.154.874.960	8.723.039.752	9.886.229			1.354.149.825	49.426.048.345	-241.371.206	71.934.012.936	26.676.250	71.960.689.186
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										-241.371.206	241.371.206			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							8.400.662				-543.896.565	-535.495.903	-6.010.128	-541.506.031
Dönem Karı (Zararı)											-543.896.565	-543.896.565	-5.921.240	-549.817.805
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							8.400.662					8.400.662	-88.888	8.311.774
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avantı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi														

