



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 30.06.2025 Dönemi Solo Finansal Rapor



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	BDO DENET BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na,

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun, özet bireysel nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet bireysel finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı, Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul,

18 Ağustos 2025

BDO Denet Bağımsız Denetim

ve Danışmanlık A.Ş.

Member, BDO International Network

Selçuk ŞAHİN, SMMM

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.063.367.939	1.631.156.978
Finansal Yatırımlar	11		3.453.058.853	3.039.547.915
Ticari Alacaklar			604.612.709	178.112.757
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25		336.187.649	11.811.480
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		268.425.060	166.301.277
Diğer Alacaklar			3.853.074	1.096.490
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		3.853.074	1.096.490
Stoklar	8		9.048.790.797	8.549.951.619
Peşin Ödenmiş Giderler			2.801.535.058	2.352.584.593
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			521.970.271	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		2.279.564.787	2.352.584.593
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24		8.981.929	19.100.360
Diğer Dönen Varlıklar	10		148.986.333	39.853.326
ARA TOPLAM			17.133.186.692	15.811.404.038
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			17.133.186.692	15.811.404.038
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	11		577.805.221	577.805.221
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		47.099.072.203	47.067.420.955
Maddi Duran Varlıklar	13		321.500.032	220.980.705
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			97.565.293	104.090.563
Peşin Ödenmiş Giderler			1.568.488	3.504.615
Diğer Duran Varlıklar	10		0	994.665
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			48.097.511.237	47.974.796.724
TOPLAM VARLIKLAR			65.230.697.929	63.786.200.762
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		397.562	396.729
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		215.613.498	288.793.697
Ticari Borçlar			732.396.868	924.902.244
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25		106.310.461	92.146.338
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		626.086.407	832.755.906
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		8.574.488	5.934.985
Diğer Borçlar			59.821.663	27.469.799
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		59.821.663	27.469.799
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.298.900.884	657.178.956
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25		0	17.664.720
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		1.298.900.884	639.514.236
Kısa Vadeli Karşılıklar			16.175.203	16.001.209
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16		4.060.249	3.058.950
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			12.114.954	12.942.259
ARA TOPLAM			2.331.880.166	1.920.677.619
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.331.880.166	1.920.677.619
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		385.531.016	117.584.621
Diğer Borçlar	7		4.180.279	4.877.296
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		4.042.907	30.904.718
Uzun Vadeli Karşılıklar			7.487.175	3.582.232
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16		7.487.175	3.582.232
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			3.871.892.099	3.788.105.797
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.273.133.476	3.945.054.664
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			6.605.013.642	5.865.732.283

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		58.625.684.287	57.920.468.479
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	6.271.727.522	6.271.727.522
Geri Alınmış Paylar (-)		-26.473.709	-26.473.709
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.555.538.956	2.555.538.956
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.053.578.978	1.053.578.978
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		46.610.096.732	44.334.215.499
Net Dönem Karı veya Zararı		705.215.808	2.275.881.233
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		58.625.684.287	57.920.468.479
TOPLAM KAYNAKLAR		65.230.697.929	63.786.200.762

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	1.326.699.292	1.453.276.595	405.478.523	606.858.312
Satışların Maliyeti	18	-851.030.820	-794.248.500	-192.308.730	-503.149.676
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		475.668.472	659.028.095	213.169.793	103.708.636
BRÜT KAR (ZARAR)		475.668.472	659.028.095	213.169.793	103.708.636
Genel Yönetim Giderleri	19	-142.016.897	-68.811.514	-27.675.259	-34.977.285
Pazarlama Giderleri	19	-19.228.423	-10.383.301	-9.363.452	-4.867.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	106.048.991	153.051.412	70.252.534	92.719.284
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-69.327.967	-82.331.582	-18.034.415	-47.365.060
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		351.144.176	650.553.110	228.349.201	109.217.595
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	585.365.757	633.273.659	271.824.894	204.617.001
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-21.081.076	0	-708.317	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		915.428.857	1.283.826.769	499.465.778	313.834.596
Finansman Gelirleri	22	416.606.839	284.502.950	177.277.616	153.846.362
Finansman Giderleri	22	-215.268.780	-460.404.634	-99.235.964	-196.139.808
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	-310.422.891	-339.226.338	-201.488.525	-2.244.969.901
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		806.344.025	768.698.747	376.018.905	-1.973.428.751
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-101.128.217	0	167.403.950	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-17.341.915	0	-17.341.915	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-83.786.302	0	184.745.865	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		705.215.808	768.698.747	543.422.855	-1.973.428.751
DÖNEM KARI (ZARARI)		705.215.808	768.698.747	543.422.855	-1.973.428.751
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		705.215.808	768.698.747	543.422.855	-1.973.428.751
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç		0,48000000	0,53000000	0,37000000	-1,36000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		705.215.808	768.698.747	543.422.855	-1.973.428.751
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		705.215.808	768.698.747	543.422.855	-1.973.428.751

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-622.723.720	2.634.560.672
Dönem Karı (Zararı)			705.215.808	768.698.747
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-411.384.590	1.774.997.987
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			11.147.305	9.357.982
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-9.850.000	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-9.850.000	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			3.788.274	-2.673.917
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-176.098.322	235.299.575
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	-5.506.687
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler			0	-5.506.687
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			101.128.217	0
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-847.894.269	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			507.365.403	1.538.521.034
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-971.198	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-906.245.470	91.247.536
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-442.104.137	141.467.182
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.913.286	767.741.309
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-498.839.178	-919.962.607
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-447.014.338	344.732.564
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-60.327.128	75.042.583
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			614.860.117	-321.577.126
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			39.765.262	3.803.631
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-109.672.782	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-612.414.252	2.634.944.270
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-1.327.539	2.511.937
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-8.981.929	-2.895.535
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			84.139.344	-956.158.030
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14		-109.302.381	-72.150.277
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-31.651.248	-884.007.753
Alınan Faiz	23		225.092.973	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			203.904.806	-1.814.892.855
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		419.466.600	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-166.567.143	-1.579.593.285
Ödenen Faiz	23		-48.994.651	-235.299.570
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-334.679.570	-136.490.213
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-334.679.570	-136.490.213
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			1.631.156.978	971.149.094
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-233.109.469	-192.576.692
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.063.367.939	642.082.189

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	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 Çıkarılması														
	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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle 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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle 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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyalar		1.456.000.000	6.271.727.522	-26.473.709	2.555.538.956				1.053.578.978	46.610.096.732	705.215.808	58.625.684.287	0	58.625.684.287