

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 – 57

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket ertelenmiş vergi yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS 12") "Gelir Vergileri" standardına göre %30 vergi oranı ile muhasebeleştirilmesi gerekirken, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı planladığı için %10 vergi oranı ile hesaplayıp muhasebelemiştir.

Şirket ertelenmiş vergi yükümlülüğünü TMS 12'ye uygun olarak %30 vergi oranı ile muhasebelemiştir olsaydı, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda, ertelenmiş vergi yükümlülüğü 9.181.762.965 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 8.499.482.029 TL daha yüksek), geçmiş yıl karları 8.499.482.029 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 7.946.474.039 TL daha düşük), ertelenmiş vergi gideri 682.280.936 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 553.007.990 TL daha yüksek) olması gerekirdi.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (*Bağımsızlık Standartları Dahil*) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 52.614.925.880 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının % 68'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirilmiştir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 722.033.364 TL tutarındaki net değer azalışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmiştir.• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmiştir.• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir,• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmiştir.• Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK düzenlemeleri çerçevesinde de kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Kırelli'dir.

**BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.**
Member, BDO International Network


Tolga Kırelli, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2025	geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	Dipnotlar	24.061.883.332	17.738.251.213
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.786.033.522	1.829.936.936
Finansal Yatırımlar	11	4.044.424.726	3.409.960.581
Ticari Alacaklar		552.698.315	199.818.359
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	88.499.167	13.250.878
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	464.199.148	186.567.481
Diğer Alacaklar		3.900.139	1.230.110
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.900.139	1.230.110
Stoklar	8	10.932.672.518	9.591.886.295
Peşin Ödenmiş Giderler		3.332.314.041	2.639.280.889
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.095.267.074	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.237.046.967	2.639.280.889
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	8.615.964	21.428.014
Diğer Dönen Varlıklar	10	401.224.107	44.710.029
Duran Varlıklar		53.798.078.090	53.821.216.269
Finansal Yatırımlar	11	648.219.104	648.219.104
Diğer Alacaklar		381.980.845	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		381.980.845	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	52.614.925.880	52.803.263.702
Maddi Duran Varlıklar	13	38.647.549	247.910.385
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		110.224.090	116.775.496
Peşin Ödenmiş Giderler		4.080.622	3.931.703
Diğer Duran Varlıklar	10	-	1.115.879
TOPLAM VARLIKLAR		77.859.961.422	71.559.467.482

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2025	geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.733.984.835	2.154.739.833
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	86.394	445.076
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.902.405.738	323.987.367
Ticari Borçlar		938.391.323	1.037.614.895
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	244.963.412	103.375.695
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	693.427.911	934.239.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	21.042.945	6.658.248
Diğer Borçlar		71.616.403	30.817.389
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	71.616.403	30.817.389
Ertelenmiş Gelirler		2.780.214.485	737.265.672
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	25	272.328	19.817.421
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	2.779.942.157	717.448.251
Kısa Vadeli Karşılıklar		20.227.547	17.951.186
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	6.642.608	3.431.727
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	13.584.939	14.519.459
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.949.599.803	4.425.816.359
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	344.883.379	131.913.999
Diğer Borçlar	7	3.432.347	5.471.665
Ertelenmiş Gelirler	9	3.425.439	34.670.903
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.977.158	4.018.778
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.977.158	4.018.778
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		4.590.881.480	4.249.741.014
ÖZKAYNAKLAR		66.176.376.784	64.978.911.290
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	7.213.462.357	7.213.462.357
Geri Alınmış Paylar (-)		(29.699.912)	(29.699.912)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.866.968.164	2.866.968.164
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.181.972.744	1.181.972.744
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		52.626.344.488	49.736.977.816
Net Dönem Karı/(Zararı)		861.328.943	2.553.230.121
TOPLAM KAYNAKLAR		77.859.961.422	71.559.467.482

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
	geçmiş	geçmiş
	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	4.044.285.166	5.127.042.525
Satışların Maliyeti	(2.649.155.477)	(3.053.696.108)
Brüt kar	1.395.129.689	2.073.346.417
Genel Yönetim Giderleri	(317.607.515)	(288.326.803)
Pazarlama Giderleri	(48.645.859)	(30.326.612)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	392.169.599	1.146.674.072
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(985.715.060)	(119.894.251)
Esas faaliyet karı	435.330.854	2.781.472.823
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.348.942.319	1.229.942.894
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(128.075.986)	(4.760.533)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	1.656.197.187	4.006.655.184
Finansman Gelirleri	1.040.977.899	520.969.595
Finansman Giderleri	(726.847.832)	(1.101.110.021)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(711.683.540)	(420.826.462)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.258.643.714	3.005.688.296
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	(397.314.771)	(452.458.175)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	(56.174.305)	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(341.140.466)	(452.458.175)
Dönem karı / (zararı)	861.328.943	2.553.230.121
Pay başına kazanç	0,59	1,75
Dönem karı	861.328.943	2.553.230.121
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	-	-
Finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları	-	-
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	861.328.943	2.553.230.121

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Karlar								
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri alınmış paylar	Pay İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	44.710.536.922	8.823.723.734	66.222.964.009
Düzeltilme		-	-	-	-	-	(3.797.282.840)	-	(3.797.282.840)
Transferler		-	-	-	-	-	8.823.723.734	(8.823.723.734)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	2.553.230.121	2.553.230.121
<i>-Diğer Kapsamlı Gelir</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
<i>-Dönem Karı</i>		-	-	-	-	-	-	2.553.230.121	2.553.230.121
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	49.736.977.816	2.553.230.121	64.978.911.290
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	49.736.977.816	2.553.230.121	64.978.911.290
Transferler		-	-	-	-	-	2.553.230.121	(2.553.230.121)	-
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi		-	-	-	-	-	336.136.551	-	336.136.551
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	861.328.943	861.328.943
<i>-Diğer Kapsamlı Gelir</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
<i>-Dönem Karı</i>		-	-	-	-	-	-	861.328.943	861.328.943
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	52.626.344.488	861.328.943	66.176.376.784

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	505.514.062	5.253.368.208
Dönem karı		861.328.943	2.553.230.121
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.000.620.082	1.559.937.285
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	25.227.039	14.359.211
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.739.277	11.707.078
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(327.272.498)	580.693.894
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.541.344)	15.509.826
Parasal kazanç/kayıp		935.735.796	811.132.310
Gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları)		722.033.364	(951.894.104)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(1.103.123.591)	104.544.175
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		397.314.771	452.458.175
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		352.507.268	521.426.720
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.290.418.496)	1.163.366.463
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(390.498.399)	82.059.804
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.838.973.357)	784.741.882
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(384.941.196)	1.752.688
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		145.667.327	772.437.906
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili		2.011.703.349	(1.668.047.543)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış		(693.182.071)	1.058.940.023
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		63.280.527	9.649.441
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(203.474.676)	121.832.262
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		571.530.529	5.276.533.869
Vergi ödemeleri		(64.790.269)	(21.428.014)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.226.198)	(1.737.647)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		240.935.994	(990.884.342)
Alınan faiz	23	584.469.433	427.999.626
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(308.025.031)	(405.934.141)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(35.508.408)	(1.012.949.827)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		2.641.535.957	(3.158.233.194)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	3.124.357.409	5.524
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(225.624.517)	(2.149.545.197)
Ödenen faiz	23	(257.196.935)	(1.008.693.521)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		3.387.986.013	1.104.250.672
(A+B+C)		(431.889.427)	(334.886.937)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.829.936.936	1.060.573.201
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	4.786.033.522	1.829.936.936

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577., 578. ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 216'dır (31 Aralık 2024: 117).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu, İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket'in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174'lük kısmını Ziylan'a devretmiş ve Şirket'in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 26 Mart 2026 Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı kar / zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 31 Aralık 2025 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Yıllık Endeks	3.513,87	2.684,55	1.859,38
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,3089	1,8898

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden endekslenmemiştir. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da gerçeğe uygun değeri aştığı durumda, ilgili parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2

Şirket müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını.
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını.
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını.
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletme'nin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**, KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**, KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı**, KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b. 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler;**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı):

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinde UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11;

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:

TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar

Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar - "Fiili vekilin" belirlenmesi:

TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu - Maliyet yöntemi:

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler. SPK'nın Seri: II. No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Nakit ve Nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak bireysel finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisselerle temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, bireysel finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Bireysel finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayırma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	4.782.367.522	1.829.806.043
- Vadeli mevduatlar	4.551.633.083	1.728.783.929
- Vadesiz mevduatlar	230.734.439	101.022.114
Diğer hazır değerler	3.666.000	130.893
	4.786.033.522	1.829.936.936

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
Avro	1,00-2,10	1.038.312.709
ABD Doları	1,50-3,15	381.174.144
Türk Lirası	30,50-40,50	3.132.146.230
		4.551.633.083

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	744.199.761
ABD Doları	2,00	407.664.290
Türk Lirası	40,00-49,50	576.919.878
		1.728.783.929

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2-95 gündür (31 Aralık 2024: 2-92 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	86.394	445.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.902.405.738	323.987.367
Uzun vadeli borçlanmalar	344.883.379	131.913.999
	3.247.375.511	456.346.442

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri	3.247.375.511	456.346.442
	3.247.375.511	456.346.442

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	2.902.492.132	324.432.443
1-2 yıl içerisinde ödenecek	243.518.735	77.450.061
2-5 yıl içerisinde ödenecek	101.364.644	54.463.938
	3.247.375.511	456.346.442

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2025			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	20,10-53,84	89.155.694	72.436.099
EUR	5,78-9,37	2.813.336.438	272.447.280
		2.902.492.132	344.883.379
31 Aralık 2024			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-27,00	324.432.443	131.913.999
		324.432.443	131.913.999

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	456.346.442	3.762.346.357
Alınan finansal borçlar	3.124.357.409	5.524
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(225.624.517)	(2.149.545.197)
Parasal kazanç/kayıp	(107.703.823)	(1.156.460.242)
	3.247.375.511	456.346.442

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	449.924.365	175.168.083
Ticari alacaklar	14.274.783	11.399.398
Şüpheli ticari alacaklar	12.332.464	28.631.137
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(12.332.464)	(28.631.137)
	464.199.148	186.567.481

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 90 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(28.631.137)	(18.944.387)
Dönem gideri / iptali	9.541.344	(15.509.826)
Parasal kazanç / kayıp	6.757.329	5.823.076
Kapanış bakiyesi	(12.332.464)	(28.631.137)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	792.883.911	868.596.697
Borç senetleri	-	65.642.503
	792.883.911	934.239.200

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 2-145 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	3.499.380	710.824
Verilen depozito ve teminatlar	400.759	519.286
	3.900.139	1.230.110

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse devri karşılığında alacaklar	381.980.845	-
	381.980.845	-

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergiler (*)	61.296.877	19.525.164
Alınan depozito ve teminatlar (**)	9.890.123	11.229.663
Diğer	429.403	62.562
	71.616.403	30.817.389

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir, KDV 1, KDV 2 ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	3.432.347	5.471.665
	3.432.347	5.471.665

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devam eden proje stokları (*)	9.406.602.948	6.744.189.295
Tamamlanan proje stokları (**)	1.526.069.570	2.847.697.000
Kısa vadeli stoklar	10.932.672.518	9.591.886.295

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk Duyu, Beşiktaş Balmumcu, Hayat Flora, Mahmutbey Hayat City ve Maltepe Dragos projelerine ait bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa süit projesi, Göktürk Doa projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları (*)	2.220.971.166	2.638.060.706
Taşeronlara verilen avanslar	1.095.873.266	1.220.183
Gelecek aylara ait giderler	15.469.609	-
	3.332.314.041	2.639.280.889

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	-	2.091.683
Verilen depozito ve teminatlar	4.080.622	1.840.020
	4.080.622	3.931.703

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (*)	2.769.762.365	717.448.251
Gelecek aylara ait gelirler (**)	10.179.792	-
	2.779.942.157	717.448.251

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar, ayrıca Grup'un devam eden Hayat Flora, Göktürk Duyu, Maltepe Dragos ve Mahmutbey Hayat City projelerine ait, faturası kesilmemiş ve henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	3.425.439	34.670.903
	3.425.439	34.670.903

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

DİĞER dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	401.224.107	33.820.102
DİĞER	-	10.889.927
	401.224.107	44.710.029

DİĞER duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	1.115.879
	-	1.115.879

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı		Hisse Oranı (%)	
	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	100	647.830.452	100	647.830.452
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	388.652	60	388.652
		648.219.104		648.219.104

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	647.830.452	647.830.452
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	388.652	388.652
			648.219.104	648.219.104

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	620.444.512	1.077.698.435	1.698.142.947
Eurobond	129.340.521	25.857.603	155.198.124
Bono	738.727.112	323.270.202	1.061.997.314
ETF-Yatırım Fonları	1.209.483.680	(80.397.339)	1.129.086.341
	2.697.995.825	1.346.428.901	4.044.424.726

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	812.114.268	273.919.789	1.086.034.057
Bono	753.127.323	(271.285.578)	481.841.745
ETF-Yatırım Fonları	1.651.169.614	190.915.165	1.842.084.779
	3.216.411.205	193.549.376	3.409.960.581

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	16.305.762.583	36.497.501.119	52.803.263.702
İlaveler	-	35.508.408	35.508.408
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	(1.294.519.717)	572.486.353	(722.033.364)
Transfer	498.187.134	-	498.187.134
31 Aralık 2025	15.509.430.000	37.105.495.880	52.614.925.880

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	12.949.542.058	37.408.815.248	50.358.357.306
Gerçeğe uygun değer artışı	1.012.949.827	-	1.012.949.827
İlaveler	1.846.639.882	(894.745.778)	951.894.104
Transfer	496.630.816	(16.568.351)	480.062.465
31 Aralık 2024	16.305.762.583	36.497.501.119	52.803.263.702

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ela Resort Excellence Otel	Gelir Yaklaşımı	3	15.832.115.000	15.115.786.395
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	7.188.335.000	7.261.426.001
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	8.018.225.000	7.909.823.401
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir Yaklaşımı	3	4.658.955.000	4.744.100.815
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	3.369.800.880	3.219.427.713
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.555.810.000	2.725.276.445
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.070.065.000	2.477.772.141
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.632.090.000	1.959.028.828
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	2.079.170.000	2.053.821.052
Topkapı Arsası	Gelir Yaklaşımı	3	1.824.470.000	1.745.180.869
Antalya Demre Arsa	Maliyet Yaklaşımı	2	796.450.000	881.836.014
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.143.240.000	1.085.175.937
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	278.070.000	292.486.761
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	155.470.000	154.217.341
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.012.660.000	1.177.903.989
			52.614.925.880	52.803.263.702

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 15.832.115.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar. İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan. 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlandırılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre, pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 81.430 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 7.188.335.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 24.307 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.018.225.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 4.658.955.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %35 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 3.369.800.880 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, pazar yaklaşımı yöntemine göre birim satış değeri 93.695 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.555.810.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %74 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralama ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 2.070.065.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 11.175 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.632.090.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 2.079.170.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 79.000 - 80.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.824.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında arsanın değeri 796.450.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin ortalama 21.295 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 1.143.240.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 278.070.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 57.570 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 155.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 1.012.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak		
Maliyet	906.848.142	1.030.315.821
Birikmiş amortisman	(658.937.757)	(647.317.877)
Net defter değeri	247.910.385	382.997.944
Girişler	308.025.031	405.934.141
Çıkışlar	-	(529.401.820)
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	588.842	-
Transfer	(498.187.134)	-
Cari dönem amortismanı	(19.689.575)	(11.619.880)
Dönem sonu net defter değeri	38.647.549	247.910.385
31 Aralık		
Maliyet	717.274.881	906.848.142
Birikmiş amortisman	(678.627.332)	(658.937.757)
Net defter değeri	38.647.549	247.910.385

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.039.089.786	425.613.878
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i.Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.039.089.786	425.613.878

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Euro	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	1.039.089.786	1.039.089.786

31 Aralık 2024	Euro	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	425.613.878	425.613.878

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dava karşılıkları		
Açılış bakiyesi	14.519.459	9.369.079
Dönem gideri, net	2.057.557	8.030.222
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	434.708	-
Parasal kazanç/kayıp	(3.426.785)	(2.879.842)
Kapanış bakiyesi	13.584.939	14.519.459

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.313	47,22	687.504.313
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	26.387.530
Nominal sermaye	100,00	1.456.000.000	100,00	1.456.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.213.462.357		7.213.462.357
Toplam		8.669.462.357		8.669.462.357

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
Geri Alınan Paylar (*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.886 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 1.446.726.114 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Sermaye avansı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının yüzde 30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Mart 2025 tarih ve E36231672-401.01.01-68638 sayılı yazısında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2024 yılına ilişkin dönem sonu finansal tablolarını yayımlamadan önce genel kurul yaparak kar dağıtım politikalarında ya da esas sözleşmelerinde değişen istisna hükmüne uygun değişiklik yapabilmeleri için gerekli zamanın kısıtlılığı dikkate alınarak vergi hesaplamasında oranın yüzde 10 kullanılması kabul edilmiş olup sadece 2024 yılına yönelik olarak değişen istisna hükmüne uygun şekilde kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde değişiklik yapılması yönünde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulunca karar alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede; Şirket kar dağıtım politikasının gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler kapsamında revize etmiştir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele ödenecek ücretler	14.007.583	3.316.215
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	7.035.362	3.342.033
	21.042.945	6.658.248

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	6.642.608	3.431.727
	6.642.608	3.431.727

İzin yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin

kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak	3.431.727	2.154.881
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.990.823	1.939.207
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	29.991	-
Parasal kazanç / kayıp	(809.933)	(662.361)
Toplam, 31 Aralık	6.642.608	3.431.727

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	6.977.158	4.018.778
	6.977.158	4.018.778

Kıdem karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak 2025	4.018.778	4.499.482
Faiz maliyeti	1.875.460	1.104.762
Hizmet maliyeti	3.708.209	1.937.805
Ödemeler	(1.727.084)	(2.140.233)
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	50.280	-
Parasal kazanç / kayıp	(948.485)	(1.383.038)
Toplam, 31 Aralık	6.977.158	4.018.778

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 64.948,77 TL (2025: 46.655,43 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,33 enflasyon ve %26,88 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,88 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024:(% 3,82)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımlar, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	861.328.943	2.553.230.121
Pay başına kazanç	0,59	1,75

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satışları	2.626.861.056	3.786.966.881
Kira geliri	1.412.729.274	1.333.422.570
Diğer gelirler	4.694.836	9.622.098
Satış iskontoları (-)	-	(2.969.024)
4.044.285.166	5.127.042.525	

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satılan konut maliyeti	2.330.810.636	2.759.442.268
Aidat giderleri	66.385.527	43.569.407
Komisyon giderleri	60.278.457	13.666.933
Vergi ve harç giderleri	32.114.571	71.882.307
Danışmanlık giderleri	38.594.525	80.882.968
Amortisman ve itfa payları giderleri	25.178.418	14.356.676
Personel giderleri	25.675.555	17.202.656
Bakım onarım giderleri	12.182.468	5.530.061
Sigorta giderleri	12.515.530	13.406.407
İşletme malzemesi giderleri	174.040	2.503.668
Diğer	45.245.750	31.252.757
2.649.155.477	3.053.696.108	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri (-)	48.645.859	30.326.612
Genel yönetim giderleri (-)	317.607.515	288.326.803
	366.253.374	318.653.415

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	32.512.303	23.772.205
Danışmanlık giderleri	8.890.282	4.537.763
Ofis giderleri	3.352.090	300.702
Reklam giderleri	2.052.588	996.967
Diğer	1.838.596	718.975
	48.645.859	30.326.612

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	198.611.698	123.596.110
Bağış ve yardımlar	60.299.807	114.910.868
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	41.471.914	29.761.716
Ofis giderleri	3.086.547	3.612.020
Ulaşım giderleri	442.743	30.114
Amortisman giderleri	48.621	2.535
Vergi resim ve harçlar	164.579	105.288
Diğer	13.481.606	16.308.152
	317.607.515	288.326.803

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	-	951.894.104
Kur farkı gelirleri	134.258.304	28.312.322
Konusu kalmayan karşılıklar	9.850.000	536.436
Ceza gelirleri	747.831	68.951.970
Vazgeçilen borçlar (*)	199.531.661	-
Diğer	47.781.803	96.979.240
	392.169.599	1.146.674.072

(*) Şirket'in, bağlı ortaklık pay devri işlemleri nedeniyle vazgeçilen ticari borçlarından oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışları	722.033.364	-
Kur farkı giderleri (-)	162.187.850	86.057.470
Gider payları (-)	99.436.289	-
Karşılık giderleri (-)	2.057.557	22.453.184
Diğer	-	11.383.597
	985.715.060	119.894.251

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	1.348.938.157	858.215.212
Diğer	4.162	371.727.682
	1.348.942.319	1.229.942.894

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	128.075.986	4.760.533
	128.075.986	4.760.533

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	456.508.466	92.969.969
Faiz Gelirleri	584.469.433	427.999.626
	1.040.977.899	520.969.595

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkı gideri	467.989.714	91.213.162
Faiz giderleri	257.196.935	1.008.693.521
Diğer	1.661.183	1.203.338
	726.847.832	1.101.110.021

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	849.190.964	1.515.703.134
Stoklar	770.274.013	1.789.444.648
Peşin ödenmiş giderler	585.824.486	(214.671.500)
Finansal yatırımlar	99.387.460	942.329
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.612.867.080	15.817.589.062
Ertelenmiş gelirler	-	(2.776.731.505)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(1.002.995.335)	(1.159.772.054)
Özkaynaklar	(12.216.166.740)	(11.941.097.846)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.560.874.504)	(1.936.529.596)
Hasılat	270.870.700	439.976.221
Satışların maliyeti	(2.014.070.405)	(2.322.866.284)
Genel yönetim giderleri	(32.247.161)	(29.536.175)
Pazarlama giderleri	(4.013.583)	(3.127.553)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	22.935.995	19.567.573
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	185.829.571	2.889.232
Finansman gelirleri/giderleri	9.820.379	(43.432.610)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	(711.683.540)	(420.826.462)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2025 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(56.174.305)	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	64.790.269	21.428.014
	8.615.964	21.428.014

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %10 ile hesaplanmıştır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri		
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	4.022.100.381	3.811.270.382
Stoklara ilişkin düzeltmeler	568.781.099	438.470.632
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	4.590.881.480	4.249.741.014
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(341.140.466)	(452.458.175)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	140.102	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	572.316	1.095.267.074	189.581.714	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	12.398.764	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	812.668	-	49.094	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	34.205.830	-	5.573.794	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.370.673	-	34.286.677	272.328
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	2.863.065	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	203.555	-	210.304	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	52.894	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	12.539	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	8.848	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	8.848	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	28.664	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	82.230	-	-	-
	88.499.167	1.095.267.074	244.963.412	272.328

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	73.056	-	91.748.835	-
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	19.817.421
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.175.197	-	2.657.036	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	7.819.964	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	831.364	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	252.244	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	66.252	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.625	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-
	13.250.878	-	103.375.695	19.817.421

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alm
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	1.813.560.804	31.001	-	7.036.790	185.536.012
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	461.334.418	379.282
Özak Global Holding A.Ş.	2.836.268	-	-	10.868.975	86.410.495
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	728.217	463.037	-	70.102.731	34.495.073
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	8.587.152	89.736	-	105.673.116	7.038.786
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş	8.610	-	-	72.143.529	610.504
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	4.716.273
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	10.216	-	-	84.326	-
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	84.326	179.931
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic.	-	-	-	97.669	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	85.924	-
	1.825.731.267	583.774	-	727.680.456	319.366.356

	1 Ocak - 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	Faiz Gelirleri	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alm
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	737.074.592	-	7.711.656	-	12.233
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	1.753.360	-	60.279.034	-	33.838.024
Özak Global Holding A.Ş.	27.507.325	-	8.028.259	-	38.972.468
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş	-	-	53.968.099	-	280.984
Büyükaly İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	-	-	26.814.233
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz.	1.952.067	-	64.123	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	284.905
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	135.302	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic.	-	-	73.063	-	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	18.437	-	-
Oro Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	64.123	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	64.123	-	-
Özak Göktürk 2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	7.522.997
Toplam	768.287.344	-	130.406.219	-	107.725.844

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	7.594.574	6.490.248
	7.594.574	6.490.248

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	3.247.375.511	456.346.442
Hazır değerler	(8.830.458.248)	(5.239.897.517)
-Nakit ve nakit benzerleri	(4.786.033.522)	(1.829.936.936)
-Finansal yatırımlar	(4.044.424.726)	(3.409.960.581)
Net yükümlülük	(5.583.082.737)	(4.783.551.075)
Özkaynaklar	66.176.376.784	64.978.911.290
Toplam kaynak	60.593.294.047	60.195.360.215
Net yükümlülük / kaynak oranı	(0,09)	(0,08)

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	88.499.167	464.199.148	-	385.880.984	4.782.367.522	4.044.424.726
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	88.499.167	464.199.148	-	385.880.984	4.782.367.522	4.044.424.726
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	12.332.464	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.332.464)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.250.878	186.567.481	-	1.230.110	1.829.806.043	3.409.960.581
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.250.878	186.567.481	-	1.230.110	1.829.806.043	3.409.960.581
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	28.631.137	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(28.631.137)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(* Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir:

31 Aralık 2025

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı				5 yıldan Uzun
		nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Finansal borçlar	3.247.375.511	3.513.881.550	349.138.031	2.754.906.781	409.836.738	-
Ticari borçlar	938.391.323	938.391.323	938.391.323	-	-	-
Diğer borçlar	75.048.750	75.048.750	75.048.750	-	-	-

31 Aralık 2024

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı				5 yıldan Uzun
		nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Finansal borçlar	456.346.442	537.974.903	59.775.597	291.167.258	187.032.048	-
Ticari borçlar	1.037.614.895	1.037.614.895	1.037.614.895	-	-	-
Diğer borçlar	36.289.054	36.289.054	36.289.054	-	-	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski (Devamı)

Şirket'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduatlar	4.551.633.083	1.728.783.929
Finansal yatırımlar	4.044.424.726	3.409.960.581
Finansal borçlar	3.247.375.511	456.346.442

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler						
Bankalar	1,50-3,15	1,00-2,10	30,50-40,50	2,00	1,25-2,00	40,00-49,50
Pasifler						
Alman Krediler		5,78-9,37	20,10-53,84			7,75-27,00

Sabit faizli finansal araçlar	2025	2024
3 aydan kısa	-	58.616.058
3 - 12 ay arası	2.902.492.132	265.816.385
1 - 5 yıl arası	344.883.379	131.913.999
Toplam	3.247.375.511	456.346.442

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.108.975.052	19.032.905	25.722.855
2-Toplam varlıklar	2.108.975.052	19.032.905	25.722.855
3-Kısa vadeli borçlar	(459.742.187)	(9.634.323)	(917.275)
4-Finansal yükümlülükler	(2.813.336.438)	(3.983)	(55.842.813)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(3.273.078.625)	(9.638.306)	(56.760.088)
6-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(272.447.280)	-	(5.408.222)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(272.447.280)	-	(5.408.222)
8-Toplam yükümlülükler	(3.545.525.905)	(9.638.306)	(62.168.310)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.436.550.853)	9.394.599	(36.445.455)

31 Aralık 2024			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.288.092.587	11.655.122	15.609.921
2-Toplam varlıklar	1.288.092.587	11.655.122	15.609.921
3-Kısa vadeli borçlar	(338.286.044)	(7.229.723)	(90.528)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(338.286.044)	(7.229.723)	(90.528)
6-Uzun vadeli borçlar	(8.643.754)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(8.643.754)	(187.144)	-
8-Toplam yükümlülükler	(346.929.798)	(7.416.867)	(90.528)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	941.162.789	4.238.255	15.519.393

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir.

	31 Aralık 2025	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	80.354.819	(80.354.819)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	80.354.819	(80.354.819)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(367.664.991)	367.664.991
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(367.664.991)	367.664.991
Toplam (3+6)	(287.310.172)	287.310.172

	31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	29.762.871	(29.762.871)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	29.762.871	(29.762.871)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	114.044.302	(114.044.302)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	114.044.302	(114.044.302)
Toplam (3+6)	143.807.173	(143.807.173)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL AARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	4.044.424.726	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	30.299.385.880	22.315.540.000
Toplam	-	34.343.810.606	22.315.540.000

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.409.960.581	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	37.687.477.307	15.115.786.395
Toplam	-	41.097.437.888	15.115.786.395

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

	2025	2024
Açılış	16.128.736.222	5.268.782.906
Değerleme farkı	6.186.803.778	9.847.003.489
İlave	-	1.012.949.827
Toplam	22.315.540.000	16.128.736.222

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	81.430	%10	1.640.702.000	(1.640.702.000)
Bodrum Arsa	49.990	%10	1.975.225.000	(1.975.225.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	274.400	%10	910.200.876	(910.200.876)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	93.695	%10	473.735.000	(473.735.000)
Bayrampaşa Bina	79.880	%10	177.080.000	(177.080.000)
Aydın Didim Arsa	21.415	%10	135.418.000	(135.418.000)
Büyükyalı Ofis	254.790	%10	510.078.000	(510.078.000)
Antalya Demre Arsa	21.295	%10	491.175.000	(491.175.000)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	57.570	%10	122.739.000	(122.739.000)
Kemer Arsası	13.465	%10	314.180.000	(314.180.000)
Topkapı Arsası	132.920	%10	37.650.000	(37.650.000)
Kemer Çamyuva Arsası	38.490	%10	112.757.000	(112.757.000)
Toplam			6.900.939.876	(6.900.939.876)

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	%10	726.142.600	(726.142.600)
Bodrum Arsa	17.891	%10	790.982.340	(790.982.340)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	%10	321.942.771	(321.942.771)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	%10	272.527.644	(272.527.644)
Bayrampaşa Bina	78.871	%10	205.382.105	(205.382.105)
Aydın Didim Arsa	9.137	%10	195.902.883	(195.902.883)
Büyükyalı Ofis	184.770	%10	108.517.594	(108.517.594)
Antalya Demre Arsa	9.169	%10	88.183.601	(88.183.601)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	%10	15.421.734	(15.421.734)
Kemer Arsası	7.120	%10	247.777.214	(247.777.214)
Topkapı Arsası	97.136	%10	174.518.087	(174.518.087)
Toplam			3.147.298.573	(3.147.298.573)

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in iş geliştirme hedefleri doğrultusunda; planlanan turizm yatırımı projesi kapsamında büyümenin sağlanması ile portföy yönetimi etkinliği ve verimliliğinin artırılması amacıyla, turizm sektöründe faaliyet göstermek üzere %100 bağlı ortaklık sıfatıyla Şirket bünyesinde 250.000 TL sermayeli Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş. ünvanlı yeni bir işletmeci şirketin kuruluşuna ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. Söz konusu bağlı ortaklık, 15 Ocak 2026 tarihinde Antalya Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	8.830.458.248	5.239.897.517
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (a)	63.547.598.398	62.395.149.997
İştirakler	Md. 24 / (b)	648.219.104	648.219.104
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		4.833.685.672	3.276.200.864
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md. 3 / (p)	77.859.961.422	71.559.467.482
Finansal borçlar	Md. 31	3.247.375.511	456.346.442
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	66.176.376.784	64.978.911.290
Diğer kaynaklar	Md. 31	8.436.209.127	6.124.209.750
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	77.859.961.422	71.559.467.482

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	4.551.633.083	1.728.783.929
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	(80.397.339)	190.915.165
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	648.219.104	648.219.104
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	1.039.089.786	744.332.175
K. Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları	Md. 22 / (1)	2.107.468.185	1.665.583.171

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Seri: VI. No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI. No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II. No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....