



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 30.06.2025 Dönemi Konsolide Finansal Rapor



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na,

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

İstanbul,

18 Ağustos 2025

BDO Denet Bağımsız Denetim

ve Danışmanlık A.Ş.

Member, BDO International Network

Selçuk Şahin, SMMM

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.389.493.391	1.815.585.142
Finansal Yatırımlar	11	3.453.058.853	3.039.547.915
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		3.453.058.853	3.039.547.915
Ticari Alacaklar		563.505.365	320.774.398
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	18.576.068	38.813.352
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	544.929.297	281.961.046
Diğer Alacaklar		6.264.652	114.761.026
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	0	111.180.083
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.264.652	3.580.943
Stoklar	8	9.119.794.968	8.595.587.641
Peşin Ödenmiş Giderler		2.822.365.413	2.392.462.738
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9,26	521.970.271	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.300.395.142	2.392.462.738
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	7.144.503	20.859.705
Diğer Dönen Varlıklar	10	195.762.169	56.648.781
ARA TOPLAM		17.557.389.314	16.356.227.346
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.557.389.314	16.356.227.346
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	33.332.897.218	33.332.897.218
Maddi Duran Varlıklar	13	14.170.606.571	14.206.886.972
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	99.294.004	106.573.619
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.558.769	3.587.603
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	0	26.940.309
Diğer Duran Varlıklar	10	0	994.665
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		47.605.356.562	47.677.880.386
TOPLAM VARLIKLAR		65.162.745.876	64.034.107.732
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	334.431.667	380.097.810
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	235.982.054	318.468.224
Ticari Borçlar		1.035.044.899	1.057.710.434
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	138.049.617	135.219.668
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	896.995.282	922.490.766
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	68.768.027	38.967.582
Diğer Borçlar		76.161.848	102.982.555
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	0	60.017.140
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	76.161.848	42.965.415
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.584.875.053	717.000.309
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.406.080	25.090.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	12.711.087	10.305.079
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	13.694.993	14.785.752
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	0	35.002
ARA TOPLAM		3.361.669.628	2.640.352.747
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.361.669.628	2.640.352.747
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	408.129.377	152.752.253
Diğer Borçlar		6.747.720	11.889.287
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.747.720	11.889.287
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	4.042.907	30.904.718
Uzun Vadeli Karşılıklar		38.319.881	23.805.052
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	38.319.881	23.805.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.845.375.253	3.788.105.797
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.302.615.138	4.007.457.107

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.664.284.766	6.647.809.854
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		57.479.421.516	57.369.907.977
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	6.271.727.522	6.271.727.522
Geri Alınmış Paylar (-)		-26.473.709	-26.473.709
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.555.538.956	2.555.538.956
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.283.839.551	6.280.000.094
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.283.839.551	6.280.000.094
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		6.270.678.381	6.270.678.381
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		13.161.170	9.321.713
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.096.900.093	1.096.900.093
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		39.736.889.725	37.721.258.994
Net Dönem Karı veya Zararı		104.999.378	2.014.956.027
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		19.039.594	16.389.901
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		57.498.461.110	57.386.297.878
TOPLAM KAYNAKLAR		65.162.745.876	64.034.107.732

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.829.839.629	2.086.023.670	903.891.852	1.136.673.520
Satışların Maliyeti	19	-1.714.439.386	-1.618.508.155	-682.336.456	-985.486.651
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		115.400.243	467.515.515	221.555.396	151.186.869
BRÜT KAR (ZARAR)		115.400.243	467.515.515	221.555.396	151.186.869
Genel Yönetim Giderleri	20	-209.832.161	-118.457.133	-62.557.109	-58.601.271
Pazarlama Giderleri	20	-126.724.437	-73.326.706	-75.838.004	-40.325.942
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	206.200.647	259.294.015	140.142.355	170.356.671
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-282.229.775	-132.714.756	-154.243.836	-47.324.042
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-297.185.483	402.310.935	69.058.802	175.292.285
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	585.938.811	633.273.659	271.809.107	587.347.613
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	-21.081.076	0	-708.317	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		267.672.252	1.035.584.594	340.159.592	762.639.898
Finansman Gelirleri	23	432.926.022	339.939.700	190.231.578	-321.604.498
Finansman Giderleri	23	-245.468.500	-545.050.487	-108.960.496	-187.612.432
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-242.677.453	-226.027.784	-175.975.720	-2.229.950.997
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		212.452.321	604.446.023	245.454.954	-1.976.528.029
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-104.339.237	14.729.907	161.193.226	32.865.679
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-21.545.002	0	-21.545.002	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-82.794.235	14.729.907	182.738.228	32.865.679
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		108.113.084	619.175.930	406.648.180	-1.943.662.350
DÖNEM KARI (ZARARI)		108.113.084	619.175.930	406.648.180	-1.943.662.350
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.113.706	-4.663.846	4.568.643	6.346.654
Ana Ortaklık Payları		104.999.378	623.839.776	402.079.537	-1.950.009.004
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,07000000	0,43000000	0,28000000	-1,33000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.011.917	-14.363.740	-4.987.941	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.119.276	-19.151.654	-6.650.588	0
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		172.460	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.279.819	4.787.914	1.662.647	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-1.279.819	4.787.914	1.662.647	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.011.917	-14.363.740	-4.987.941	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		112.125.001	604.812.190	401.660.239	-1.943.662.350
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.286.166	-4.663.847	4.479.813	6.346.654
Ana Ortaklık Payları		108.838.835	609.476.037	397.180.426	-1.950.009.004

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-457.450.725	3.206.805.239
Dönem Karı (Zararı)		108.113.084	619.175.930
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		40.278.906	1.148.773.343
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	200.836.712	58.502.558
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-9.590.247	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-9.590.247	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		33.217.107	2.789.593
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-192.259.534	-176.917.536
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-241.412.156	-213.123.750
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		49.152.622	36.206.214
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-564.284.681	-633.273.659
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		104.339.237	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		465.370.619	1.897.672.387
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		2.649.693	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-571.053.562	1.441.796.877
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-520.394.908	175.676.106
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		42.943.196	1.229.082.400
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-524.207.327	-943.673.523
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-428.873.841	234.906.811
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		128.492.398	574.564.327
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		841.012.933	208.074.036
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-84.515.796	-36.833.280
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-25.510.217	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-422.661.572	3.209.746.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-6.099.648	-531.134
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-28.689.505	-2.409.777
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		41.938.028	-779.884.371
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.426.836	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13,14	-161.703.532	-123.662.577
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-884.007.751
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-42.197.432	0
Alınan Faiz	23	241.412.156	227.785.957
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		248.887.138	-2.522.584.716
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	753.432.480	438.908.136
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-472.630.376	-2.910.624.431
Ödenen Faiz	23	-31.914.966	-50.868.421
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-166.625.559	-95.663.848
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-166.625.559	-95.663.848
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.815.585.142	1.089.353.838
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-259.466.192	-216.016.426
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.389.493.391	777.673.564

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

Önceki Dönem
01.01.2024 - 30.06.2024

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											674.704		674.704	-636.473		38.231
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar)) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.456.000.000	6.271.727.522	-26.473.709	2.555.538.956	6.270.678.381	13.161.170			1.096.900.093	39.736.889.725	104.999.378	57.479.421.516	19.039.594	57.498.461.110	