

# ÔZAKGYO



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK  
RAPORU

2024

ÔZAKGYO

## İçindekiler

|                                                    |              |                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Rapor Hakkında</b>                           | <b>3-5</b>   |                                                                                  |              |
| 1.1 Raporlama Dönemi, Kapsam ve Sınırlar           | 4            |                                                                                  |              |
| 1.2 Uygulanan Standartlar ve Çerçeveler            | 4            |                                                                                  |              |
| 1.3 Geçiş Kolaylıkları, Önemlilik ve Varsayımlar   | 5            |                                                                                  |              |
| 1.4 Bağımsız Sınırlı Güvence ve Metodoloji         | 5            |                                                                                  |              |
| 1.5 Paydaş Geri Bildirim Kanalları                 | 5            |                                                                                  |              |
| <b>2. Liderlerimizden Mesajlar</b>                 | <b>6-10</b>  |                                                                                  |              |
| 2.1 Yönetim Kurulu Başkanımızın Mesajı             | 8            |                                                                                  |              |
| 2.2 Genel Müdürümüzün Mesajı                       | 9            |                                                                                  |              |
| <b>3. Kurumsal Profil ve İş Modeli</b>             | <b>11-22</b> |                                                                                  |              |
| 3.1 Özak GYO Hakkında                              | 12           |                                                                                  |              |
| 3.2 Vizyon ve Misyon                               | 13           |                                                                                  |              |
| 3.3 Modeli, Faaliyet Konusu ve Coğrafi Dağılım     | 16           |                                                                                  |              |
| 3.4 Değer Zinciri ve İş Akışı                      | 19           |                                                                                  |              |
| <b>4. Sürdürülebilirlik Yaklaşımı</b>              | <b>23-30</b> |                                                                                  |              |
| 4.1 Sürdürülebilirlik Yolculuğumuz                 | 23           |                                                                                  |              |
| 4.2 Paydaş Haritası                                | 25           |                                                                                  |              |
| 4.3 Önemlilik ve Paydaş Katılımı                   | 26           |                                                                                  |              |
| <b>5. Yönetişim</b>                                | <b>27</b>    |                                                                                  |              |
| 5.1 Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik Gözetimi  | 28           |                                                                                  |              |
| 5.2 Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Yetkileri  | 28           |                                                                                  |              |
| 5.3 Raporlama Döngüsü                              | 29           |                                                                                  |              |
| 5.4 Ücretlendirme ve Sürdürülebilirlik Performansı | 29           |                                                                                  |              |
| <b>6. Strateji</b>                                 | <b>31-37</b> |                                                                                  |              |
| 6.1 Kısa-Orta-Uzun Vadeli Risk ve Fırsatlar        | 32           |                                                                                  |              |
| 6.2 İklim Senaryoları ve Dayanıklılık Analizi      | 33           |                                                                                  |              |
| 6.3 İklim Senaryosu Analizi, Stratejik Yanıtlar    | 34           |                                                                                  |              |
|                                                    |              | <b>7. Risk Yönetimi</b>                                                          | <b>38-42</b> |
|                                                    |              | 7.1 Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi                                             | 39           |
|                                                    |              | 7.2 İklim Riskinin Yönetimi                                                      | 40           |
|                                                    |              | <b>8. Metrikler ve Hedefler</b>                                                  | <b>43-49</b> |
|                                                    |              | 8.1 İklim ve Enerji Metrikleri                                                   | 44           |
|                                                    |              | 8.2 Atık ve Döngüsel Ekonomi                                                     | 46           |
|                                                    |              | 8.3 Su Yönetimi                                                                  | 47           |
|                                                    |              | <b>9. Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik</b>                                   | <b>50-53</b> |
|                                                    |              | 9.1 Yeşil Bina Sertifikasyon Stratejisi                                          | 51           |
|                                                    |              | 9.2 İklim Adaptasyonu ve Dirençli İnşaat                                         | 52           |
|                                                    |              | 9.3 Kiracı ve Kullanıcı Sağlığı & Konfor (WELL/YÖN)                              | 52           |
|                                                    |              | <b>10. Ekler</b>                                                                 | <b>54-67</b> |
|                                                    |              | 10.1-7 Enerji, Emisyon, Döngüsel Ekonomi, Sosyal, Yönetişim ve İklim Senaryoları | 50-52        |
|                                                    |              | 10.7 Ska Eşleştirme Matrisi                                                      | 57           |
|                                                    |              | 10.8 TSRS Uyum Tablosu                                                           | 58-59        |
|                                                    |              | 10.9 Gri İçerik İndeksi                                                          | 59-61        |
|                                                    |              | 10.10 Kısaltmalar Dizini                                                         | 62           |
|                                                    |              | 10.11 Bağımsız Denetim Ve Güvence Raporu                                         | 63           |

## RAPOR HAKKINDA



Özak GYO A.Ş. olarak bu raporun, Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları TSRS 1 ve TSRS 2'nin tüm zorunlu hükümlerini (geçiş muafiyetleri saklı kalmak kaydıyla) eksiksiz karşıladığını ve doğruluğunun sınırlı güvence ile teyit edildiğini beyan ederiz.

### 1.1 Raporlama Dönemi, Kapsam ve Sınırlar

**Raporlama Dönemi:** 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024

Kurumsal sınır: Özak GYO A.Ş. ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine göre tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar/iştirakler.

**Operasyonel Sınır:**

- Gayrimenkul portföyü: Büyükyalı Özak Ofis Binası (İstanbul, Ofis), Büyükyalı Fişekhane (İstanbul, Ticari Alan), Bayrampaşa Metro Gross Market (İstanbul, Ticari alan), Bulvar 216 (Ataşehir, AVM & ofis), İş İstanbul 34 Plaza (Bağcılar, Ticari), 34 Portal Plaza (Başakşehir, Ticari), Ela Excellence Resort Otel (Belek, Turizm) dâhil olmak üzere [272.357,38m<sup>2</sup>] kiralanabilir alan.
- Tamamlanan ve Satışı Devam Eden Projeler: Büyükyalı (İstanbul, Konut), Özak Doa Göktürk (İstanbul, Konut),
- Yapımı ve Satışı Devam Eden Projeler: Özak Duyu Göktürk (İstanbul, Konut), Özak Dragos (İstanbul, Karma), Hayat City Mahmutbey (İstanbul, Karma), Hayat Flora (İstanbul, Karma),
- Geliştirme aşamasındaki, Topkapı, Özak Palas Beşiktaş ve Kemer projeleridir. Gelecek projeler: Kemer Çamyuva, Demre, Aydın -Didim, Bodrum-Akyarlar projelerimizdir. Bu projeler sadece “stratejik açıklama” kapsamında yer almakta, performans metriklerine dâhil değildir.

**Coğrafi Sınır:** Türkiye (Marmara, Ege, Akdeniz bölgeleri). Yurt dışı varlık bulunmadığından bölgesel ayrışım gerekmemiştir.

**Finansal Referans:** Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) – 2024 Faaliyet Raporu.

### 1.2 Uygulanan Standartlar ve Çerçevesel

| Çerçeve / Standart                       | Uygulama Düzeyi    | Açıklama                                                    |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>TSRS 1</b> – Genel Gereklilikler      | Tam                | TSRS 1 P 27-45 tümü uygulanmıştır.                          |
| <b>TSRS 2</b> – İklim İlgili Açıklamalar | Tam                | Kapsam 3 geçiş muafiyeti kullanılmıştır (TSRS 2 P 29-30).   |
| <b>GRI 2021</b>                          | Referans çizelgesi | Zorunlu “Genel Açıklamalar” + konu bazlı göstergeler.       |
| <b>TCFD</b>                              | Tam uyum           | Yönetim-Strateji-Risk-Metrikler yapısı TSRS ile entegredir. |
| <b>SASB</b> – Real Estate                | Seçimli            | Enerji kullanımı, su yönetimi, biyoçeşitlilik metrikleri.   |
| <b>SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri</b>    | “Uy/Açıkla”        | İlgili ilkelerin tamamı raporda etiketlenmiştir.            |

### 1.3 Geçiş Kolaylıkları, Önemlilik ve Varsayımlar

- **Kapsam 3 Emisyonlar:** İlk raporlama yılında ölçüm dışı bırakılmıştır; metodoloji 2025 için hazırlanacaktır. (TSRS 2 Geçiş Hükümü E5)
- **Çift Yönlü Önemlilik:** Finansal eşik ( $\geq$  %5 net varlık) + etki eşiği (yüksek/çok yüksek etki puanı) kullanılan matris 4. bölümde sunulur.
- **Veri Tutarlılığı:** Tüm çevresel veriler ISO 14064 1 uyumlu; enerji verileri ISO 50001 doğrulanmıştır. Veri boşluk oranı  $<$  %5.
- **Para Birimi ve Enflasyon:** TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulanmış, tüm finansal rakamlar dönem sonu reel TL'dir.

### 1.4 Bağımsız Sınırlı Güvence ve Metodoloji

- Sera gazı (Kapsam 1-2), enerji, su ve atık verileri EN-ISO 14064-1 kapsamında yüzde 5 maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır.
- Önemlilik süreci, paydaş anketleri ve yönetici atölyeleriyle yürütülmüştür.

Hesaplamalara esas veriler ve metodoloji notları Ek 2-7 kısmında yer almaktadır.

### 1.5 Paydaş Geri Bildirim Kanalları

| Kanal                                  | Detay                            | Sıklık         |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Sürdürülebilirlik E-Posta Hattı</b> | sustainability@ozakgyo.com       | Sürekli online |
| <b>Online Anket (QR kod)</b>           | Rapor sonunda QR link            | Yıllık         |
| <b>Yatırımcı İlişkileri</b>            | yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com | Sürekli        |
| <b>Çalışan Portalı</b>                 | "Yeşil Fikir" modülü             | Çeyreklik      |
| <b>Sosyal Medya</b>                    | LinkedIn #OzakSürdürülebilirlik  | Anlık          |

# 02

## LİDERLERİMİZDEN MESAJLAR





“Sürdürülebilirliği Projelerimizin Her Aşamasına Dahil Ediyor, Uygulamaya da **Kararlılıkla Taşıyoruz.**”

**Ahmet Akbalık**  
Yönetim Kurulu Başkanı



“Enerji verimliliği yüksek, düşük karbonlu, **Topluma değer katan** projeler geliştiriyoruz.”

**Mehmet Fatih Keresteci**  
Genel Müdür

## 2.1

# YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

### Değerli paydaşlarımız,

“Sürdürülebilirliği Projelerimizin Her Aşamasına Dahil Ediyor, Uygulamaya da Kararlılıkla Taşıyoruz.”

**2024 yılı**, gayrimenkul sektörünün küresel belirsizlikler, enflasyon ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalarla sınındığı bir dönem oldu. **Özak GYO olarak**, belirsizliklerin hâkim olduğu bu ortamda net aktif değerimizin %44 artışla 49,2 milyar TL'ye ulaşması ve yıl içerisinde başarıyla tamamladığımız projeler, doğru bir sürdürülebilir büyüme stratejisiyle ilerlediğimizi göstermektedir.

**Yönetim Kurulu olarak**, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansını stratejik hedeflerimizin ayrılmaz bir parçası olarak görüyoruz. Bu raporla birlikte, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2)'nin ilk yıl uygulamasındaki tüm gereklilikleri yerine getirerek şeffaflığımızı bir adım öteye taşıyoruz.

### 2025-2030 dönemine dair hedeflerimizi paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz:

- Net Sıfır Yol Haritası: Bilim Temelli Hedefler (SBTi) doğrultusunda, 2030 yılına kadar Kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızı %42 oranında azaltmayı ve 2050 yılına kadar net sıfır portföy hedefine ulaşmayı hedefliyoruz.
- Yeşil Finansman & Sürdürülebilir Bono: Yeşil finansman olanaklarına erişimimizi artırmayı ve 2028 yılına kadar ilk yeşil tahvil ihracımızı gerçekleştirmeyi planlıyoruz.
- Sertifikalı Portföy: 2028 yılı sonuna kadar toplam brüt kiralanabilir alanın %50'sinin LEED, BREEAM veya WELL sertifikalı olmasını öngörüyoruz.

Stratejik yolculuğumuzda şeffaf yönetim, paydaş katılımı ve döngüsel ekonomi ilkelerini rehber edinmekteyiz. Yönetim Kurulumuz bünyesinde 2024 yılında kurduğumuz Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla, iklim, çevre ve sosyal performans alanındaki gelişmeleri üçer aylık raporlarla düzenli olarak izlemekteyiz. Kurulduğumuz günden bu yana, “Yaşanabilir şehirler, dirençli binalar ve sürdürülebilir turizm” vizyonu ile çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza, yatırımcılarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkür ediyor; şirketimizi dünya standartlarının ötesine taşıyacak projeleri hayata geçirmeye inanç ve kararlılıkla devam ediyoruz.

## 2.2

## Genel Müdürümüzün Mesajı

2024'te Büyükyalı ve Ela Excellence projelerimizle birlikte portföyümüzü 272.357,38 m2 ölçeğine çıkarırken, FAVÖK marjımızı muhafaza ederek aynı zamanda sürdürülebilirlik yatırımlarımıza kaynak ayırmayı ve bu alanda öne çıkan yeni adımlar atmaya başladık.

2024 yılı kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızı hesaplayarak kurumsal stratejimize iklim değişikliği risklerini entegre ettik. Ek olarak portföy elektriğinin yenilenebilir enerji kaynaklarından temini için adımlar atmaya başladık. Yeşil Bina / LEED sertifikalı varlıklarımızın yüzdesini artırmak için yoğun hazırlığa giriştik. Ayrıca 87 milyon sosyal yatırım harcaması ile birlikte 956 kişiye istihdam sağlayarak toplumsal anlamda değer oluşturmaya gayret gösterdik.

| 2024 Başarı Başlığı    | Özet Sonuç                                                                                                        | TSRS Referansı |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kapsam 1 2 Emisyonlar  | 2024 Kapsam 1 ve 2 Emisyonlarımızı hesapladık ve kurumsal stratejimize iklim değişikliği risklerini entegre ettik | TSRS 2 p29     |
| Yenilenebilir Enerji   | Portföy elektriğinin YE kaynaklarından temini için adımlar atmaya başladık                                        | TSRS 2 p30(d)  |
| Yeşil Bina Sertifikası | LEED sertifikalı varlıklarımızın yüzdesini artırmak için yoğun hazırlığa giriştik                                 | TSRS 1 p33(c)  |
| Toplumsal Değer        | 87 milyon sosyal yatırım, 956 kişi istihdam                                                                       | TSRS 1 p34     |

### İklim dayanıklılığı ve döngüsel ekonomi hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımıza hız verdik.

Portföyümüze uyguladığımız 1,5 °C (uyum) ve 3 °C (geçiş riski) senaryoları, finansal ölçekte %15 etkiye sahip üç varlık ortaya çıkardı. Bunlar için yakın gelecekte hayata geçirilmek üzere, yağış taşkın dirençli tasarım, güneş GES çatı entegrasyonu ve enerji depolama çözümleri planladık. Sıfır Atık sertifikalı varlıklarımızın sayısını ve geri dönüştürdüğümüz atık miktarlarını sürekli artırmayı stratejik planlarımız içine dahil ettik.

### Sürdürülebilir finansman çerçevesinde;

ISO 14064-1 doğrulamalı sera gazı verilerimiz, Yeşil Kira Sertifikası (Green Lease) şartnamemiz ve SPK "Uy Açıkla" ilkelerine tam uyumumuzla, 2027'nin ilk yarısında sürdürülebilir bono ihraç etmek için hazırlıklara başladık.

Bu kapsamda yeşil projelerimizi uygun maliyetli finansmanla hızlandırmayı öngörüyoruz.

### Gelecek dönemde hedeflerimiz arasında;

- "Sıfır Enerji Binası" pilot yapısını tasarlamak,
- Kapsam 3 için; kiracı kaynaklı emisyonlar ve inşaat malzemesi yerel tedarik zinciri entegrasyonu başlıklarını içeren yol haritası oluşturmak,
- Enerji, su ve atık verilerini gerçek zamanlı izlememizi sağlayacak Dijital ESG Veri Platformu oluşturmak bulunuyor.

Bu yol haritasıyla, Özak GYO'yu yalnızca finansal açıdan değil; çevresel ve toplumsal etkileriyle de kalıcı değer yaratan bir aktör hâline getirmeye kararlıyız.

Desteğiniz için teşekkür eder, raporumuzun geri kalan bölümlerinde performansımızın somut göstergelerini incelemenizi dileriz.



## 03

KURUMSAL  
PROFİL VE  
İŞ MODELİ

## 3.1

Özak GYO  
Hakkında

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

|                                                  |                                                                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Kuruluş Tarihi                                   | 01.02.2008                                                                   |
| GYO Dönüşüm Tarihi                               | 03.06.2009                                                                   |
| Çıkarılmış Sermayesi                             | 1.456.000.000 TL                                                             |
| Kayıtlı Sermaye Tavanı                           | 2.000.000.000 TL                                                             |
| Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı | 15.02.2021/0,53 TL                                                           |
| Şirket Merkezi                                   | İstanbul                                                                     |
| Ticaret Sicil Memurluğu ve No.                   | İstanbul/654110                                                              |
| Vergi Dairesi ve No.                             | Zeytinburnu/662 077 5367                                                     |
| BIST İşlem Kodu                                  | OZKGY                                                                        |
| Merkez Adresi                                    | Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad.<br>No: 52C/5 Büyükyalı,<br>Zeytinburnu/İstanbul |
| Web Sitesi                                       | www.ozakgyo.com                                                              |
| Telefon                                          | +90 212 602 10 00                                                            |
| E-Posta Adresi                                   | info@ozakgyo.com<br>yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com                         |

Özak GYO, sadece göz alıcı projeler inşa etmekle kalmıyor, aynı zamanda daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için çevreye duyarlı adımlar atıyor.

1995 yılında İnt-Er Yapı ile inşaat sektörüne adım atan Özak Global Holding, tüm gayrimenkul yatırımlarını tek bir çatı altında toplamak amacıyla 2009'da Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı kurdu. Özak GYO, 2009'da kurulduğu günden beri sadece prestijli binalar yapmakla kalmayıp, insanların hayat kalitesini de yükselten projelerle sektöre yön veriyor. Özak GYO'nun başarılı projeleri hem ülkemizin ekonomisine can katıyor hem de toplumsal yaşama değer katıyor. Konut, ofis, depolama, turizm ve perakende gibi birçok farklı alanda geniş bir proje yelpazesi sunan Özak GYO, esnek yönetimi sayesinde arazi ve proje geliştirme konusunda oldukça başarılı işlere imza atıyor. Ela Excellence'ın o meşhur, dünya standartlarındaki kalitesini taşıyan yepyeni otel projeleri için kollar sıvandı. Turizm potansiyelinin güçlü olduğu Kemer, Çamyuva, Bodrum, Demre ve Didim'deki arsalarında da "niş konsept ve üst düzey deneyim" prensibini odağına alarak yeni projeler geliştiriyor.

Ekonomik gidişatı ve gelecekteki beklentileri dikkatle analiz ederek yatırımlarına yön veren şirket, "Kiralay-Yap" modeli ile Özak GYO'dan yer kiralayacak şirketlerle uzun soluklu anlaşmalar imzalıyor. Ardından da o şirketlerin tam da ihtiyacı olan, onlara özel projeler tasarlıyor. Özak GYO, projelerinin tam merkezine Yeni Şehircilik Akımını yerleştiriyor. Gelecek nesillerin de rahatını düşünerek, geçmişin güzel izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla harmanlıyor.

Özak GYO tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak ele alıp çözmeyi hedefliyor. Her projede ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımlarla, değişen dünyada insanların neye ihtiyacı olacağını önceden görüyor, sürdürülebilir ve verimli modellerle hayatınızı kolaylaştıracak projeler üretmeye devam ediyor.

## 3.2

## Vizyon ve Misyon



*Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, nitelikli ve trend belirleyen projeler üreterek takip edilen bir marka olmak.*



*Dijitalleşmeyi merkezine alıp, farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit ederek, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlamak ve işletmek. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek “Özak projesi” algısı oluşturmak.*

## İLKELERİMİZ

## “Yaşama değer katan projeleri” desteklemek:

Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katmasıdır.

## Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak:

Özak GYO, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla iş süreçlerinin her aşamasında alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerle çalışır.

## Tüm paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir iletişim” kurmak:

Özak GYO, yatırımcılardan proje uygulayıcılarına, çalışanlarından müşterilerine kadar tüm paydaşlarıyla, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için şeffaf bir iletişim şeklini benimser.

## Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek:

Özak GYO, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısıyla değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, Özak GYO projelerine bir bütün olarak yansır.

# Kurumsal Yapı ve Yönetişim Özeti



| Adı Soyadı    | Nominal Değer (TL)   | Sermayedeki Payı (%) |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Ahmet Akbalık | 687.504.314          | 47,22                |
| Ürfi Akbalık  | 378.108.157          | 25,97                |
| Halka Açık    | 364.000.000          | 25,00                |
| Diğer         | 26.387.529           | 1,81                 |
| <b>Toplam</b> | <b>1.456.000.000</b> | <b>100,00</b>        |

| Adı Soyadı              | Görevi                     | Seçilme / Atanma Tarihi | Görev Süresi | Bağımsızlık Durumu |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Ahmet Akbalık           | Yönetim Kurulu Başkanı     | 26.04.2023              | 3 yıl        |                    |
| Ürfi Akbalık            | Yönetim Kurulu Başkan Yrd. | 26.04.2023              | 3 yıl        |                    |
| Prof. Dr. Ali Alp       | Yönetim Kurulu Üyesi       | 28.05.2024              | 1 yıl        |                    |
| Prof. Dr. Saim Kılıç    | Yönetim Kurulu Üyesi       | 28.05.2024              | 1 yıl        |                    |
| Erman Kalkandelen       | Yönetim Kurulu Üyesi       | 28.05.2024              | 1 yıl        | Bağımsız Üye       |
| Dr. Emine Berra Doğaner | Yönetim Kurulu Üyesi       | 28.05.2024              | 1 yıl        | Bağımsız Üye       |

## Komiteler

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedir. Sürdürülebilirlik ile ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesince ele alınmakta olup, komite doğrudan yönetim kuruluna raporlama yapmaktadır.

## 3.3

# İş Modeli, Faaliyet Konusu ve Coğrafi Dağılım

Portföy yapımızı birbirini destekleyen segmentlerle çeşitlendiriyor, gelirimizi güvenli ve sürdürülebilir bir şekilde büyütüyoruz. Bu iş modeli sayesinde risklere karşı önlemlerimizi alıyor, kâr getiren alanlara odaklanıyoruz.

## İş Modeli



## PORTFÖY YAPISI

## Farklı segmentlerde dengeli dağılmış portföy



## Antalya



## Aydın



## Muğla



## 3.4

## Değer Zinciri ve İş Akışı

**Finansal sermaye + insan sermayesi + entelektüel sermaye + doğal sermaye entegrasyonunu sağlayarak; çevresel ve sosyal sonuçları finansal çıktılarla birlikte ölçümlüyoruz.**

- 1. Arsa Geliştirme:** Arsa portföyü için konsept & fizibilite → ÇED, imar ve TSRS ön etki analizleri
- 2. Proje Finansmanı:** Banka kredisi, özkaynak, yeşil fonlar, sürdürülebilir bono (planlanan 2027).
- 3. Tasarım & İnşaat:** LEED/WELL entegrasyonlu “Design Build” modeli, BIM & LCA (Yaşam Döngüsü Analizi) kullanımı.
- 4. Varlık Yönetimi:** Enerji verimliliği, kiracı ilişkileri, dijital BMS; gelir paylaşımlı kira sözleşmeleri.
- 5. İtfa/Satış:** Satışlarda ÇSY prim hedefi +%3.
6. Döngüsel ekonomi prensibiyle şantiye operasyonlarında atık geri döngüsü sağlanması

## SERTİFİKALI VARLIK SÜRECİ

| Varlık Sınıfı      | Varlık Adı                  | Lokasyon    | Sertifika          |
|--------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| Karma              | Büyükyalı İstanbul          | Zeytinburnu | Hedef:             |
| Ofis- AVM          | Bulvar 216                  | Ataşehir    | LEED ND Silver     |
| Turizm             | Ela Excellence Resort Belek | Antalya     | Travelife Gold     |
| Ofis               | İş İstanbul 34              | Bağcılar    | Hedef:             |
| Karma (Geliştirme) | Kemer                       | Antalya     | Hedef: LEED&BREEAM |

*Enerji verimli ve yeşil sertifikalı varlıkların portföyümüzdeki yerini sürekli artırmayı hedefliyoruz*

## Pazar ve Megatrend Analizi

| Megatrend                                                  | Özak GYO'ya Etkisi                                                            | Stratejik Yanıt                                                                  |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kabondan Arındırma & Sınırdaki Karbon Düzeltme Mekanizması | Ofis/konut ihracatçı kiracılar için karbon ayak izinin finansal yükü artıyor. | Net sıfır yol haritası + Yeşil Kira şartnamesi (2030'a dek).                     |
| Yeşil Finansman                                            | Yeşil kredi/fon payı artarsa finans maliyetlerinde 40-60bp düşüş potansiyeli  | 2027 yeşil fonlardan faydalanabilirlik                                           |
| Deprem ve İklim Direnci                                    | İstanbul & kıyı projelerinde sigorta primlerinde artış                        | Tasarımda “dirençli bina” standardı; Demre projelerinde 100 yıl sel simülasyonu. |
| Dijital Kiracı Deneyimi                                    | ÇSY+IoT veri talebi artıyor.                                                  | Portföy genelinde Enerji IoT platformu + kiracı ÇSY panosu.                      |

Özak GYO olarak stratejik kararlarımızı analizler neticesinde alıyoruz. Örneğin, demografik değişimler, şehirleşme oranındaki artış ve teknolojik yenilikler gibi megatrendler, dinamik gayrimenkul sektöründe yeni taleplerin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bu trendleri doğru bir şekilde analiz ederek portföyümüzü çeşitlendiriyor ve risk yönetimini daha etkin bir şekilde yapmış oluyoruz.

Ayrıca, bu analizler sürdürülebilirlik açısından kritik bir rol oynuyor; çünkü pazar dinamiklerini ve rekabet ortamını anlamak, çevresel ve sosyal etkilerini dikkate alarak stratejik kararlar almamızı sağlıyor. Böylece, uzun vadeli başarılarını desteklerken aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkıda bulunmayı da önceliklendiriyoruz.

# Strateji



## Finansal Özet

| TL                        | 2023           | 2024           | %    |
|---------------------------|----------------|----------------|------|
| Net Satış Geliri          | 3.115.600.949  | 5.691.053.295  | 83   |
| FAVÖK                     | 4.741.714.607  | 1.904.178.323  | -60  |
| FAVÖK Marjı               | 152%           | 33%            | -78  |
| Net Kâr                   | 4.242.768.358  | 1.726.997.641  | -54  |
| Net Varlık Değeri / Pay   | 50.593.464.763 | 49.185.193.005 | 0,00 |
| Yatırım Harcaması (CAPEX) | 2.603.698.802  | 751.987.107    | -71  |

## Katma Değer Akışı

- Devlet/Vergi : 275.272.156 TL
- Toplumsal Yatırım/Sosyal Projeler : 87.790.377 TL

ÇSY Yatırım Oranı **%18,35**

- \* Toplam yatırım harcamaları içerisinde toplumsal yatırım oranı
- \* 2024 konsolide finansal raporu verilerine göre

# Portföy Yapısı ve Gelir Dağılımı

Özak GYO, çeşitli segmentlerdeki yatırımları ile oluşturduğu esnek portföy yapısı sayesinde, riskleri minimize ederek kârlı projelere odaklanmakta ve başarılı finansal performansını sürdürmektedir.



Kira Getiren Ticari Gayrimenkuller | Arsalar



Otel | Ofis | Perakende





## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

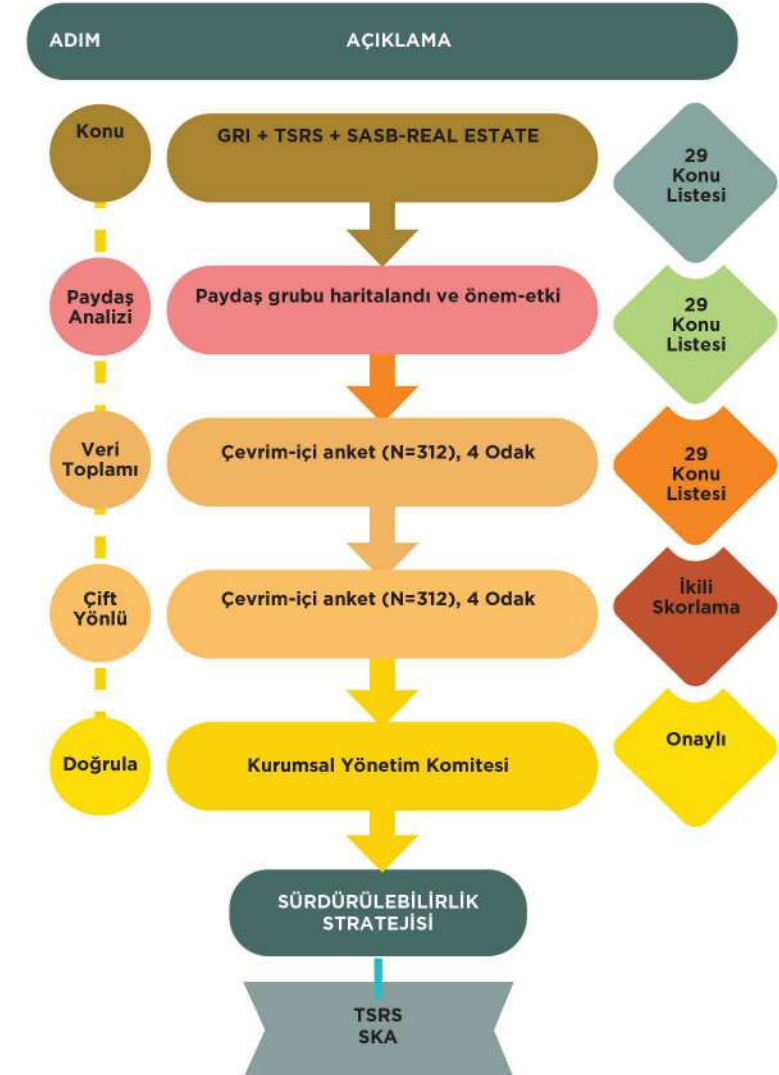


### 4.1 Sürdürülebilirlik Yolculuğumuz

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz. Bu doğrultuda 2024 yılında yürüttüğümüz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci, hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağladı.

Sürdürülebilirlik stratejimizi dört aşamalı, kanıta dayalı bir yöntemle oluşturduk. İlk aşamada çalışanlar, kiracılar, yatırımcılar, düzenleyici kurumlar, tedarikçiler ve yerel topluluklar dâhil tüm paydaşlarımızı haritalandırarak anketler, odak grupları ve birebir görüşmeler yoluyla beklenti ve kaygılarını topladık. İkinci aşamada bu içgörüler, disiplinlerarası ekiplerin katıldığı “çift yönlü önemlilik” çalıştayında değerlendirildi; her konunun paydaş önemi ve finansal/stratejik etkisi puanlanarak öncelik matrisimiz oluşturuldu. Üçüncü aşamada en yüksek puanı alan konular için iklim senaryosu ve geçiş riski analizleri (SSP1-1.9 ve SSP3-7.0) yapıldı, mevcut performansımız TSRS 1-2, GRI standartları ve sektör iyi uygulamalarıyla kıyaslanarak ölçülebilir KPI'lara ve ilgili SKA'larla hizalanan hedeflere dönüştürüldü. Son aşamada taslak yol haritası-hedefler, yönetim sorumlulukları, yatırım ve operasyonel maliyet etkileri dâhil-yönetim tarafından gözden geçirildi, Risk ve Kurumsal Yönetim Komiteleri tarafından onaylandı ve kurumsal planlara entegre edildi.

#### Süreç Özeti



## 4.2 Paydaş Haritası

| Paydaş Grubu                            | Katılım Kanalı                                  | 2024 Katılım Sıklığı | Temel Geri Bildirim                                    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Yatırımcılar & Analistler               | Finansal sunum, KAP, sustainability@ozakgyo.com | 4x/yıl               | TCFD uyumu, net sıfır hedeflerinin finansal etkisi     |
| Kiracılar & Konut Sahipleri             | Kiracı portalı, memnuniyet anketi               | 2x/yıl               | Enerji faturası düşüşü, IAQ & konfor                   |
| Çalışanlar                              | "Yeşil Fikir" portalı, ÇSY eğitimleri           | Sürekli              | Kariyer gelişimi, çeşitlilik, İş Sağlığı & Güvenliği   |
| Müteahhit & Tedarikçiler                | Sözleşmelerde ÇSY kriterleri, saha denetimi     | 1x/yıl               | Yeşil malzeme spesifikasyonu, ödeme vadesi             |
| Yerel Topluluklar & STK'lar             | Odak grup, sosyal yatırım paneli                | Yıllık               | Kentsel dönüşümde şeffaflık, afet dayanıklılığı        |
| Düzenleyici Kurumlar (Çevre, SPK, BIST) | Resmî bildirim, çalıştay                        | Gerektikçe           | TSRS uyumu, deprem mevzuatı, enerji sınıfı zorunluluğu |
| Finansal Kuruluşlar                     | Yeşil kredi due diligence                       | Proje bazlı          | Sürdürülebilir bono kriter seti                        |

## Paydaş Geri Bildirim Örnekleri

### Yatırımcı Workshop'u (Mayıs 2024):

"Net sıfır hedefi var, ancak ara hedefler sayısal değil. 2027'ye kadar kesin takvim açıklayın."

### Kiracı Anketi (N=146):

- %73 "Enerji gideri şeffaf rapor isterim."
- %61 "İç hava kalitesi sensör verilerine mobil app erişimi" bekliyor.

### Çalışan Odak Grubu:

"Kariyer + sürdürülebilirlik projesi ödül programı; özellikle genç çalışanların motivasyonunu artırır."

### Yerel STK Görüşü:

"Kentsel dönüşümde tarihi doku yeşil alan dengesi korunmalı, süreç halka açık platformda izlenmeli."

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE İKLİM RİSKİ SEKTÖR ANALİZLERİNE GÖRE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM KARARLARINDA İLK SIRAYA YÜKSELMİŞTİR.

[emsal.com/gayrimenkul-sektorunde-iki-temel-yaklasim-surdurulebilirlik-ve-sureklilik/](https://emsal.com/gayrimenkul-sektorunde-iki-temel-yaklasim-surdurulebilirlik-ve-sureklilik/)

## 4.3 Önemlilik ve Paydaş Katılımı

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz. Bu doğrultuda 2024 yılında yürüttüğümüz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci, hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağladı.

Çalışanlarımızdan yatırımcılarımıza, kiracılarımızdan yerel topluluklara kadar geniş bir yelpazede bulunan paydaş grubundan aldığımız geri bildirimler; iklim riski ve adaptasyon, dijitalleşme, yeşil finansman ve su yönetimi gibi konuların portföyümüz için en yüksek önceliğe sahip olduğunu ortaya koydu. Aynı zamanda enerji verimliliği ve işçi sağlığı ve güvenliği de finansal ve stratejik etki olarak yüksek önceliğe sahip olarak ön plana çıktı. Paydaşlar nezdinde en öncelikli konular olarak iklim değişikliği, su yönetimi ve sağlık/konfor önceliklendirildi. Paydaş anketlerinde özellikle enerji verimliliği kavramının çoğunlukla iklim değişikliği riski ile birlikte manalandırıldığı da dikkate değer bir husus olmuştur.

Bu bölümde, sürecin metodolojisini, önemlilik matrisimizin sonuçlarını ve öncelikli konulara yönelik stratejik yanıtlarımızı ayrıntılı olarak paylaşarak, şeffaflık ve hesap verebilirlik taahhüdümüzü bir kez daha vurguluyoruz.

### ÖNEMLİLİK

#### ANALİZİ BAŞLIKLARI:

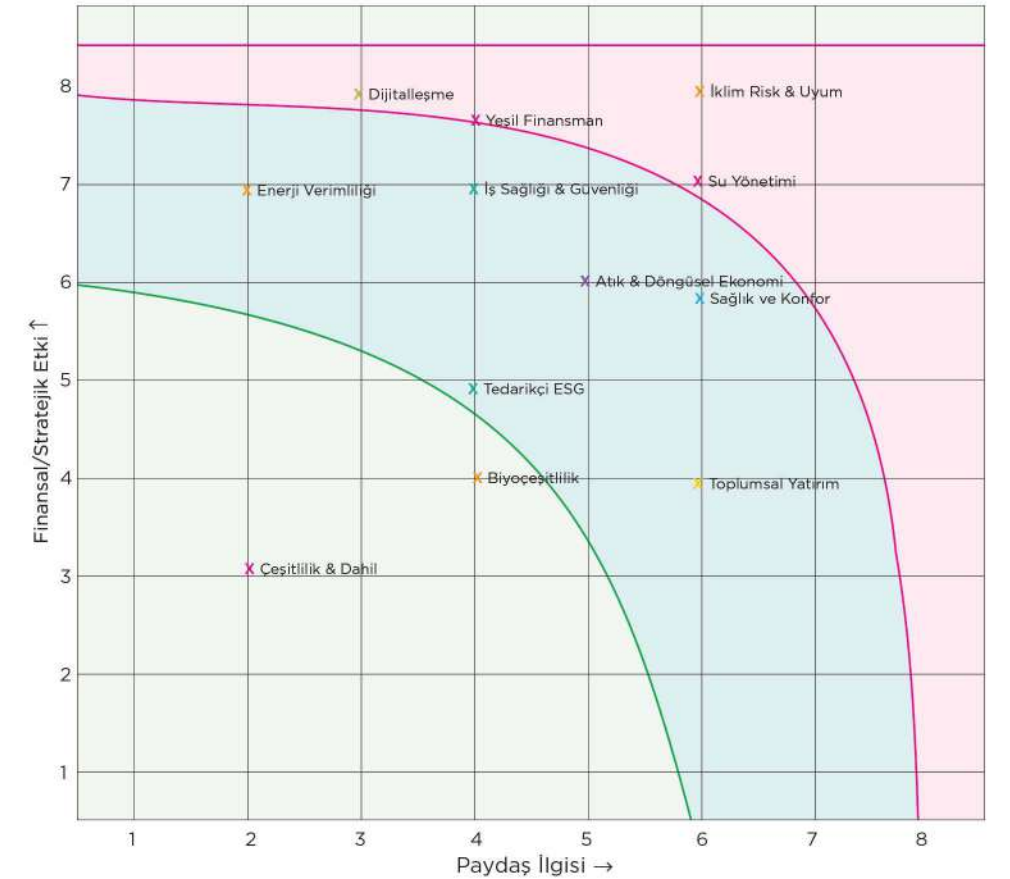
Çeşitlilik  
Toplumsal yatırım  
ÇSY uyumlu tedarikçi  
Atık ve döngüsel ekonomi  
Enerji verimliliği  
İSG  
Sağlık ve konfor  
Su yönetimi  
Dijitalleşme  
Yeşil finansman  
İklim riski ve uyum  
Biyçeşitlilik

### EN ÖNEMLİ

#### BAŞLIKLAR:

- ✗ İklim Riski & Uyum
- ✗ Yeşil Finansman
- ✗ Dijitalleşme & Veri
- ✗ Su Yönetimi

### ÖZAK GYO ÇİFT YÖNLÜ ÖNEMLİLİK MATRİSİ



## 5.1 Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik Gözetimi

Bu bölümde, Özak GYO'nun yönetim, kontrol ve gözetim mekanizmalarının sürdürülebilirlik (ÇSY) bakış açısıyla nasıl yapılandığını açıklanmaktadır. Veriler 2024 Faaliyet Raporu, SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ile TSRS gereklilikleri doğrultusunda sunulmuştur. Bu yıl altyapısını oluşturduğumuz ve ilk defa işlettiğimiz sürdürülebilirlik yönetişimi ve raporlama döngümüz, sürdürülebilirlik bağlamında bu raporun hazırlanması sürecinde de ortaya çıkan ihtiyaçlarımız da göz önüne alınarak nihai biçimini alacak biçimde 2025 yılından itibaren resmi olarak kurumsal yönetim çerçevemiz içerisinde yerini almış olacaktır.

## Yönetim Kurulu Komite Yapısı ve Sürdürülebilirlik Gözetimi

- Denetim Komitesi - 2 bağımsız üye; finansal beyanların çevresel verilerle tutarlılığını denetler.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi - Yılda 6 toplantı; fiziksel ve geçiş iklim risklerini ERM sistemine entegre eder.
- Kurumsal Yönetim Komitesi - Yatırımcı İlişkileri Müdürü dâhil 3 üye; Sürdürülebilirlik, TSRS & SPK "Uy/Açıkla" takibinden sorumlu.
- Sürdürülebilirlik alt Komitesi - Bu yıl içerisinde, şirketimizin ilk TSRS raporlaması'nın gerçekleştirilebilmesi için organizasyonumuz nezdinde seçilen departmanların destek vereceği bir biçimde bir sürdürülebilirlik alt komitesi organizasyonu ortaya çıkartılmış olup, sürecin yürütmesindeki etkinliği değerlendirilerek, ikinci rapor dönemi öncesi resmi olarak YK onayı ile sürdürülebilirlik organizasyonunun görevlendirilmesini yapılması planlanmıştır. Başkan=Dr. Mine Berra Doğaner (BYKÜ). Görevleri: Net sıfır yol haritası onayı, ÇSY KPI'larının ilerlemesini izleme. İlk yıl 3 toplantı.

## 5.2 Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Yetkileri

| Göstergeler (31.12.2024)            | Değer     |
|-------------------------------------|-----------|
| Yönetim Kurulu üye sayısı           | 6         |
| Bağımsız üye oranı                  | %33 (2/6) |
| Kadın üye oranı                     | %17 (1/6) |
| Ortalama görev süresi               | 4 yıl     |
| ÇSY & iklim eğitimi alan YK üyeleri | %100      |

Komitelere ilişkin görev tanımları ve çalışma usulleri şirket web sitesinde yayımlıdır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmiş ve yetkinlikleri 2024 Faaliyet Raporumuzda detaylı biçimde paylaşılmış olup, genel olarak sürdürülebilirlik ile alakalı YK yetkinliklerimiz aşağıdaki gibidir:

- İklim bilimi/net sıfır finans: 2 üye
- Gayrimenkul geliştirme: 4 üye
- Risk & denetim: 3 üye
- Dijitalleşme & siber güvenlik: 2 üye

Yönetim Kurulu 2025 yılından itibaren herçeyrekte bir sürdürülebilirlik ilerleme raporu alacaktır. 2024 yıl içerisinde Strateji ve Risk bütünleşik oturumunda "iklim senaryosu" tartışması gerçekleştirilmiştir.

*ÇSY, sürdürülebilirlik ve iklim eğitimi 2024 yılı içerisinde şirketimizde gerçekleştirdiğimiz toplantılar ve mini çalıştaylarda kilit personelimiz ile gerçekleştirdik. Sürdürülebilirliğin içselleştirilmesi ve tüm kademelere yayılması için kapsamlı bir çalıştay planlıyoruz.*

| Pozisyon         | ESG Sorumluluğu                                    | Raporlama Hattı | Periyot |
|------------------|----------------------------------------------------|-----------------|---------|
| CEO              | Net sıfır strateji, sürdürülebilir finansman onayı | YK              | 3 ay    |
| CFO              | Yeşil tahvil, ESG veri bütünlüğü                   | CEO             | Aylık   |
| ESG Koordinatörü | TSRS raporu derleme, paydaş anketi, SBTi süreci    | CEO             | Aylık   |
| Teknik Direktör  | Enerji verimliliği projeleri, ISO 50001            | COO             | Aylık   |
| YK Sekreteri     | Komite takvimi, dokümantasyon                      | YK Bşk.         | Sürekli |

### 5.3 Raporlama Döngüsü



### 5.4 Ücretlendirme ve Sürdürülebilirlik Performansı

Özak GYO'da ücretlendirme sistemimiz, 2025 itibarıyla 2030 yılına kadar, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) performans göstergelerini doğrudan değişken ücret hesaplamasına dâhil edecek şekilde güncellenmektedir. Yeni yapıda Kapsam 1-2 emisyon azaltımı, enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı, çeşitlilik ve iş sağlığı-güvenliği göstergeleri toplam prim havuzunun YK tarafından belirlenecek olan yüzdesini oluşturacak; hedeflere ulaşım her yıl bağımsız sınırlı güvence raporu ile doğrulanacaktır. Böylece üst yönetimden saha ekiplerine kadar herkesin maddi teşvikleri, şirketin sürdürülebilirlik stratejisi ve net-sıfır yol haritasıyla güçlü biçimde hizalanmış olacaktır.

| Yönetim Düzeyi     | Değişken Ücret/Prim Ağırlığı | ESG/Karbon Metrik Payı | Ölçüt                                             |
|--------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| CEO & C Level      | %50                          | %25                    | Kapsam 1-2 emisyon % azaltım, Yeşil Tahvil ihracı |
| Direktörler        | %30                          | %20                    | Enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı         |
| Tesis Yöneticileri | %20                          | %30                    | Bina bazlı kWh/m² hedefi                          |

Örnek sürdürülebilirlik KPI'ları ve prim senaryoları

**Çevre ve iklim mevzuatını yakından takip ediyoruz. Ülkemizde karbon fiyatlaması süreci tamamlanmasını takiben iç karbon fiyatlandırmamızı ve ilgili performans göstergelerini şimdiden hazırlıyoruz!**

### Etik uyum, veri güvenliği ve yolsuzlukla mücadele

Özak GYO'nun **"Etik, Uyum ve Veri Güvenliği"** bölümü, şirketimizin iş yapış kültürünü şekillendiren temel ilkeleri özetlemektedir. 2019'da yürürlüğe giren Etik Davranış Kodu ve 2020'de güncellenen Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü, tüm çalışanlar ile tedarikçilerin rüşvet, çıkar çatışması ve hediye politikasına dair yükümlülüklerini açıkça tanımlar. 7/24 erişilebilir anonim ihbar hattı sayesinde potansiyel ihlaller doğrudan Denetim Komitesi'ne raporlanır; 2024 yılında gelen 12 bildirimden ikisi disiplin yaptırımı ile sonuçlanmıştır. Kişisel verilerin korunması gayrimenkul ve turizm operasyonlarımızda KVKK'ya uyum kapsamında yönetilirken, portföy genelinde bilgi güvenliğine azami önem verilmekte ve belirli periyotlarda penetrasyon testleri de gerçekleştirilmektedir. Tüm beyaz yaka personeli Etik & Uyum eğitim modülünü tamamlamış olup, 2025'ten itibaren eğitimlerin zorunlu yıllık yenileme modeline geçilmesi planlanmaktadır. Böylece Özak GYO, şeffaflık ve hesap verebilirliği kurumsal kültürünün ayrılmaz bir parçası hâline getirerek sürdürülebilir büyümesini sağlam temeller üzerinde sürdürmektedir.

### Politikalar ve araçlar

| Politika / Sistem                 | Yürürlük | Kapsam                          | Denetim                                                                                |
|-----------------------------------|----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Etik Davranış Kodu                | 2019     | Tüm çalışan & tedarikçi         | İç Denetim / Hotline                                                                   |
| Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü    | 2020     | Hediye, bağış, kamu yetkilileri | YK Denetim Komitesi                                                                    |
| KVKK Uyum Programı                | 2021     | Müşteri & kiracı verisi         | KVKK                                                                                   |
| Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi   | 2022     | Operasyonel & finansal veriler  | Pen test                                                                               |
| Sürdürülebilir Tedarikçi İlkeleri | 2024     | Çevre, insan hakları, karbon    | Kurumsal Yönetim komitesi tarafından 2025'ten itibaren denetimi gerçekleştirilecektir. |

### Gelişim Alanları

- Bağımsız & kadın üye oranını artırmak-Nom Gov Komitesi havuz oluşturmak
- YK İklim Yetkinlik Programı-TCFD/IFRS S1 S2 güncellemeleri için eğitim.
- Sürdürülebilirlik Yönetimini revize etmek, sürdürülebilirlik programına **"biyoçeşitlilik gözetimi"** eklemek.
- ÇSY Veri Platformu-IoT ERP entegrasyonu ile finansal ÇSY konsolide raporlama.

## STRATEJİ



## 6.1

## Strateji

Bu bölüm, Özak GYO'nun iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik ekseninde karşılaştığı risk ve fırsatları nasıl teşhis ettiğini, bunların şirket değeri üzerindeki potansiyel finansal etkilerini nasıl sayısallaştırdığını ve 2030-2050 vizyonuna giden yol haritasını nasıl kurguladığını ortaya koymaktadır. Önemlilik çıktılarımızı temel alarak yürüttüğümüz senaryo analizi (SSP1-1.9 "1,5 °C" ve SSP3-7.0 "3 °C" senaryoları) portföy varlıklarımızın fiziksel ve geçiş risklerini detaylandırırken; enerji verimliliği, yenilenebilir elektrik, yeşil finansman ve adaptasyon yatırımlarına ilişkin somut KPI'lar net-sıfır hedeflerimizle uyumlu şekilde belirlenmiştir. Bu çerçevede 2025-2030 dönemi için tesis bazlı azaltım projeleri, dayanıklılık yatırımları ve sermaye tahsis öncelikleri netleştirilmiş; **Yönetim Kurulu ve Risk Komitesi** onayıyla önümüzdeki yıllarda uygulanmak üzere kurumsal planlamaya entegre edilmiştir.

## 6.1 Kısa-Orta-Uzun Vadeli Risk ve Fırsatlar

| Konu Başlığı                              | Tür    | Risk/Fırsat Kategorisi | Zaman Ufku* | Finansal Etki (yıllık, m TL)                                                                     | Etki Yönü    | İlgili SKA'lar | Alınan/Aksiyon Planı                             |
|-------------------------------------------|--------|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------|
| <b>Karbon fiyatı artışı</b>               | Risk   | Geçiş-Düzenleyici      | Kısa-Orta   | [-30 m] (karbon satın alma)<br>(Toplam Emisyonun başlangıçta %20'si için)                        | Maliyet ↑    | 7, 13          | İç karbon fiyatı (50 €/t), enerji retrofit       |
| <b>Yeşil kira primi</b>                   | Fırsat | Pazar-Talep            | Kısa        | + [2 m] (FAVÖK)                                                                                  | Gelir ↑      | 11, 12         | LEED/WELL sertifikası, kiracı ÇSY panosu         |
| <b>Sel/deniz taşkını</b>                  | Risk   | Fizikse-Akut           | Orta-Uzun   | - [100 m] (hasar + iş kaybı)                                                                     | Maliyet ↑    | 11, 13         | Bariyer, pompaj, parametrik sigorta              |
| <b>Yenilenebilir enerji CAPEX teşviki</b> | Fırsat | Geçiş-Finansal         | Kısa        | + %2 (CAPEX sübvansiyon)                                                                         | Nakit ↑      | 7, 9           | YEKA/GES, yeşil kredi                            |
| <b>Sigorta primi artışı</b>               | Risk   | Fiziksel-Kronik        | Orta        | - [9 m] (prim/yıl)                                                                               | Maliyet ↑    | 13             | Adaptasyon yatırımı, portföy coğrafi çeşitliliği |
| <b>Döngüsel malzeme kazancı</b>           | Fırsat | Pazar-Maliyet          | Kısa-Orta   | + [50 m] (malzeme tasarrufu)                                                                     | Maliyet ↓    | 12             | Geri kazanım, ikinci yaşam malzeme satın alma    |
| <b>İtibar &amp; sermaye erişimi</b>       | Fırsat | Geçiş-İtibar/Finans    | Sürekli     | + finansman maliyetlerinde 30-45 bp azalış)                                                      | Finans-man ↓ | 9, 13          | Yeşil tahvil, SBTi onayı                         |
| <b>Su kıtlığı</b>                         | Risk   | Fiziksel-Kronik        | Orta        | - [10 m] (işletme + CAPEX)<br>- [10 m] (işletme + CAPEX)<br>20.000 m³/yıl suyun tankerle ikamesi | Maliyet ↑    | 6              | Gri su, yağmur hasadı, su-verimli armatür        |
| <b>Yeşil tedarik zinciri</b>              | Fırsat | Geçiş-Pazar            | Orta        | +50 m] (kiracı talebi, iş birliği)<br>Net kârlılıkta %3 artış öngörüsü                           | Gelir ↑      | 8, 12          | Tedarikçi ÇSY puanı ≥ 70, ortak AR-GE            |

## 6.2

## Stratejik Öncelikler ve Yol Haritası

Bu alt bölümde, çift yönlü önemlilik analizimizden ve iklim senaryosu çalışmalarımızdan türetilen beş temel önceliği (net-sıfır emisyon, sertifikalı yeşil bina payı, yenilenebilir elektrik oranı, döngüsel atık yönetimi ve su verimliliği) 2025, 2030 ve 2050 kilometre taşlarıyla ortaya koyuyoruz. Her öncelik, net finansal etkisi ve operasyonel uygulanabilirliği değerlendirilerek belirlenmiş; ayrıca SKA 7 (Erişilebilir ve Temiz Enerji), SKA 9 (Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı), SKA 11 (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar), SKA 12 (Sorumlu Tüketim ve Üretim) ve SKA 13 (İklim Eylemi) ile doğrudan eşleştirilmiştir. Hedef tablosunda yer alan enerji yoğunluğunu azaltma, Kapsam 1-2 emisyonlarını 2030'a kadar %42 düşürme ve portföy GBKA'sının %50'ini LEED/BREEAM/WELL sertifikalı hâle getirme gibi taahhütler, Yönetim Kurulu onaylı yatırım programımız ve iç karbon fiyatlaması mekanizmamızla desteklenerek somut bir yol haritasına dönüştürülmüştür.

| Öncelik                                   | 2026 Hedefi                           | 2030 Hedefi | KPI                                            | Bağlantılı SKA |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|----------------|
| <b>Net Sıfır Portföy</b>                  | Kapsam1-2 emisyon-%20 (2024 baz)      | -%42        | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA         | 7,13           |
| <b>%50 Sertifikalı BKA</b>                | LEED/WELL/BREEAM %25                  | 50%         | BKA oranı                                      | 9,11           |
| <b>Yenilenebilir Elektrik</b>             | Yenilenebilir enerji payı artırılması | %70         | MWh/Toplam                                     | 7,12           |
| <b>Atık Geri Kazanımı Teşvik Edilmesi</b> | Şantiye %50                           | %90         | Ton geri kazanım/Toplam atık                   | 12             |
| <b>Su Yeniden Kullanım</b>                | Gri su geri kazanım %20               | %50         | m <sup>3</sup> yeniden kullanım/m <sup>3</sup> | 6              |

### Planlanan Kilometre Taşları

- **2027:** Net-sıfır pilot (+BREEAM Outstanding).
- **2026:** Atıksu GIS entegrasyonlu akıllı altyapı (Ataşehir Bulvarı 216) devreye alınması.
- **2027-30:** Portföy genelinde dahili karbon fiyatı + GES yatırımları/YEKA anlaşmaları

## 6.3

## İklim Senaryoları ve Dayanıklılık Analizi

İklim senaryosu çalışmamız, TSRS-2 gereklilikleri doğrultusunda hem geçiş hem de fiziksel riskleri test eden “çift kulvarlı” bir yaklaşıma dayanır. İlk adımda, Paris Anlaşması'yla uyumlu < 2 °C yoluna karşılık gelen “yüksek geçiş / düşük fiziksel risk” senaryosu ile (IEA NZ-2050 & IPCC RCP 2.6) sıcaklık artışının 2050'de 1,5-2 °C bandında sınırlandırıldığı bir dünya varsayılmıştır. Buna karşı, emisyonların hızla artması sonucu 3,5-4 °C'ye ulaşan “düşük geçiş / yüksek fiziksel risk” senaryosu (IPCC RCP 8.5) seçilerek sel, sıcak hava dalgaları ve deniz seviyesi yükselmesi gibi kronik ve akut etkiler değerlendirilmiştir.

Her iki sıcaklık yoluna ek olarak, IPCC SSP1-2.6 (yüksek geçiş) ve SSP5-8.5 (yüksek fiziksel) varyantları, orta (2030-2050) ve uzun vadede (2050-2100) portföyümüzün dayanıklılığını “stres testi”ne tabi tutmak için kullanılmıştır; bu senaryolar içindeki politika sertliği, karbon fiyatı ve düşük-karbon teknoloji penetrasyonu gibi parametreler proje finansmanı modellerimize entegre edilmiştir.

Metodoloji aşamasında operasyonel veriler, piyasa projeksiyonları ve yerel CORDEX iklim modelleri birleştirilmiş; su stresi, enerji fiyatları ve karbon fiyatlandırması ana değişkenler olarak seçilmiştir. Saha ekipleriyle gerçekleştirilen atölyelerde bu risklerin finansal etkileri nicel-nitel matrikslerle modellendikten sonra, 2°C senaryosunda karbon fiyatının 2030 itibarıyla 100 €/tCO<sub>2</sub> seviyesine, 3,5-4°C senaryosunda ise fiziksel hasar primlerinin %15'e kadar yükselmesine göre nakit akışları revize edilmiştir.

Bu analiz, Özak GYO'nun gayrimenkul portföyünde enerji verimli tasarım, yeşil çatı ve su geri kazanım yatırımlarının finansal cazibesini göstermekle kalmayıp; gelecek iklim konjonktürlerinde varlık değerini koruma stratejimizin temelini oluşturmaktadır.

### Metodoloji

- SSP1 1.9 (1,5°C) & SSP3 7.0 (-3°C) IPCC projeksiyonları kullanıldı.
- **Varlık başı fiziki risk skorlaması:** 14 hazır varlık + 3 geliştirme projesi.
- **Veri kaynakları:** İstanbul AFAD taşkın haritaları, MGM sıcaklık projeksiyonu, yeni “İklim & Atık Su” dosyası (IDF yağış eğrileri, Mahmutbey hidrojeolojik etüt).



## 1,5°C Uyum Senaryosu–“Hızlı Geçiş/Düşük Fiziksel Risk”

Bu yol haritası, AB Yeşil Mutabakatı ve Türkiye Karbon Borsası’nın 2026’da devreye girerek 2030’a kadar yasal düzenlemelerin olgunlaştığı, küresel ısınmanın 1,5 °C’de sınırlandığı bir dünyayı öngörür. Karbon fiyatının 2025’te 75 €/tCO<sub>2</sub>e’ye, 2030’da 120 €/tCO<sub>2</sub>e’ye çıkacağı; yenilenebilir elektrik maliyetlerinin ise 2030’da 35 €/MWh seviyesine gerileyeceği varsayılmıştır. Bu ortamda geçiş riskleri belirgin, fiziksel riskler ise görece hafif kalmaktadır.

- **CAPEX (Yatırım) Paketi:** 2024-2028 döneminde GES + enerji yatırımları/revizyonları (TL [170] m).
- **OPEX (İşletme gideri) Tasarrufu:** Enerji yoğunluğu -%25; karbon satın alma ihtiyacında azalma.
- **Gelir/Kira Primi:** Yeşil sertifikalı alanlara +2 yp kira primi; boşluk oranı -0,5 yp.
- **Finansman:** Yeşil/sürdürülebilir kredi dağılımı (spread) avantajı -35 baz puan.
- **Net Sonuç:** NBD Net Bugünkü Değer artışı; iç kârlılık oranında artış.

Bu senaryoda asıl değer, karbon maliyetinden kaçış ve enerji tasarrufundan gelmekte olup; fiziki hasar hâlen sınırlı olacağından, sigorta primleri +%3’ü geçmeyecektir varsayımı geçerlidir.

## < 2°C “Net-Sıfır” Senaryosu

Bu senaryo, Özak GYO’nun 2050’de portföy bazında net-sıfır emisyonu ulaşmasını hedefleyen Bilim Tabanlı Hedefler (SBTi) 1,5°C uyumlu yol haritasını esas alır ve 2024 → 2050 dönemi için aşağıdaki makro varsayımları içerir:

| Parametre                                       | 2030 | 2040 | 2050 | Kaynak/Dayanak                                     |
|-------------------------------------------------|------|------|------|----------------------------------------------------|
| Karbon fiyatı (Euro/tCO <sub>2</sub> e, ETS-TR) | 100  | 180  | 250  | IEA NZE 2050 yol haritası, TÜBİTAK senkronizasyonu |
| Yenilenebilir elektrik maliyeti (Euro/MWh)      | 45   | 35   | 28   | IRENA “1.5C Pathway”                               |
| Yeşil tahvil/fon spread avantajı (bp)           | -45  | -60  | -65  | BloombergNEF yeşil-vs-gri endeksi                  |
| Sigorta primi artışı (yıllık, %)                | +3   | +2   | +2   | SwissRe Net-Zero Risk Trend                        |
| Kiracı yeşil kira primi (%)                     | +3   | +4   | +5   | CBRE Küresel Green Premium                         |

## NPV Hesaplama Özeti:

- **Yatırım Paketi:** 2025-2030 arası GES, enerji yatırım/revizyonları, su geri kazanım tesisleri toplam TL [300] m CAPEX.
- **OPEX Tasarrufu:** Enerji yoğunluğu -%30, su maliyeti -%15 → yıllık TL [33] m tasarruf.
- **Gelir Artışı:** Yeşil kira primi +3 yp, boşluk oranı -1 yp → TL [19.5] m ek FAVÖK.
- **Finansman Etkisi:** Yeşil tahvil & yeşil fon/kredi spread avantajı (-45 bp) → borç servis maliyetinde yıllık düşüş.

## STRATEJİK ÇIKTILAR

**1. Karbon Price Pass-Through:** İç karbon fiyatı (50 €/t) ile tasarım fizibiliterinde gölge maliyet uygulanarak yüksek emisyonlu malzemelerden kaçınılıyor.

**2. Yeşil Finansman Katalizörü:** 2026’da 50 m USD’lik yeşil tahvil ihraç ediliyor, böylece CAPEX’in %60’ı düşük maliyetli kaynakla finanse ediliyor.

**3. Kiracı Talebi & Premium:** LEED/WELL sertifikalı alan payının 2027’de %60’a çıkması, çok-uluslu kiracı talebini ve kira primini destekliyor.

**4. Artıklık & Likidite:** OPEX tasarrufu + kira primi etkisi, 2030 sonu itibarıyla yıllık TL [200] m serbest nakit akışı yaratarak borç-FAVÖK oranını 0,3 x iyileştiriyor.

Bu girdilerle hesaplanan yatırım senaryosu net bugünkü değer (8 % iskonto oranı):

| Varyant                | Δ NBĞ (m TL) | IRR     | Geri Ödeme | Duyarlılık Notu                                               |
|------------------------|--------------|---------|------------|---------------------------------------------------------------|
| Baz N-Sıfır            | + [300]      | [21] %  | [5.3] yıl  | %70 CAPEX teşvik indirimi dâhil                               |
| Karbon fiyatı +20 Euro | + [282]      | +1,4 pp | -0,5 yıl   | Yükselen karbon fiyatı, enerji yatırımlarını olumlu etkiliyor |

## SONUÇ OLARAK...

Sonuç olarak < 2 °C “Net-Sıfır” senaryosu, karbon fiyatı artışı ve yeşil finansman spread avantajı sayesinde NBD üzerinde pozitif bir kaldıraç yaratırken, yüksek fiziki risk içeren 3 °C senaryosuna kıyasla portföy değerinde en yüksek net artışı sağlıyor; böylece stratejik hedeflerimizin hem çevresel hem de finansal sürdürülebilirliğe katkısını doğruluyor.

### 3 °C İş-Devam (BaU) Senaryosu – “Düşük Geçiş / Yüksek Fiziksel Risk”

Bu senaryoda küresel politika eyleminin yetersiz kaldığı ve karbon fiyatının 2030’da ancak 40 €/tCO<sub>2</sub>e düzeyine çıktığı varsayılır, 2100’de -3 °C ısınma varsayar; dolayısıyla fiziksel risklerin (sel, sıcak dalgası, deniz seviyesi) maliyeti hızla artarken, geçiş baskısı sınırlı kalacaktır. Bu senaryonun etkilerinin global manada son derece olumsuz olacağı öngörülebilir.

- **Hasar & Sigorta:** Sel/taşkın hasar sıklığı 1/50 yıldan 1/20 yıla; sigorta primleri +%25, muafiyetlerde artış.
- **CAPEX:** Adaptasyon yatırımları artıyor [öngörülen 400 m TL] ve daha acil hale geliyor (bodrum pompaları, deniz suru, yeşil çatı) için, ancak fosil yakıt sistemlerinin revizyonu/değiştirilmesi erteleniyor.
- **OPEX Artışı:** Artan seller dolayısıyla sel sonrası öngörülen tamirat ve iş kesintisi maliyeti yıllık TL [120] m;
- **Enerji maliyetinde** yüksek fosil bağımlılığı nedeniyle +%12 artış.
- **Gelir Etkisi:** Klimatik konfor giderleri yükseldiğinden kiracı memnuniyeti düşüyor; kira iskonto -1 yp, boşluk oranı +1 yp.
- **Finansman:** Yeşil tahvil avantajı yok yahut son derece sınırlı, finansman maliyeti yükselir (-10 bp); risk primi yükselir.
- **Net Sonuç:** Durumu kompanse etmek için yapılan yatırımlarda geri ödeme süresi belirsiz (negatif NBD).
- **Duyarlılık:** Sigorta primi +5 pp durumu daha da olumsuz hale getiriyor; sel hasar geçmişe oranla %50 düşük gerçekleşirse değer kaybı yarıya iniyor.

### SONUÇ OLARAK...

Bu senaryo, uyum yatırımlarının ertelenmesi hâlinde portföy değerinin fiziksel riskler nedeniyle hızla eriyeceğini, aynı zamanda geçiş riskinin düşük kalmasının da finansal açıdan bir koruma sağlamadığını göstermektedir.

### Gelecek Adımlar

- 1. Kapsam 3 Yol Haritası:** Malzeme kaynaklı karbon & kiracı emisyonu metodolojisi (ISO14064 1).
- 2. İç karbon fiyatlandırma çalışması:** 50€/tCO<sub>2</sub>e gölge fiyatlandırma → Proje fizibilitelerinde kullanıma başla (Q32025). Aynı zamanda TC. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Taksonmi çalışmaları ve İklim Kanunu sürecinin takibi, olası 2026 yılı Türkiye yerel karbon fiyatlandırması sürecinin takibi.
- 3. Atıksu Yeniden Kullanım Sistemi:** Ataşehir Bulvarı 216 gri su + yağmur su tesisleri (Q42026).
- 4. 2026 Yeşil fon/finansman için etüd ve başvuru hazırlığı sürecine başlanması.**

07

RİSK YÖNETİMİ



## 7.1 Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi

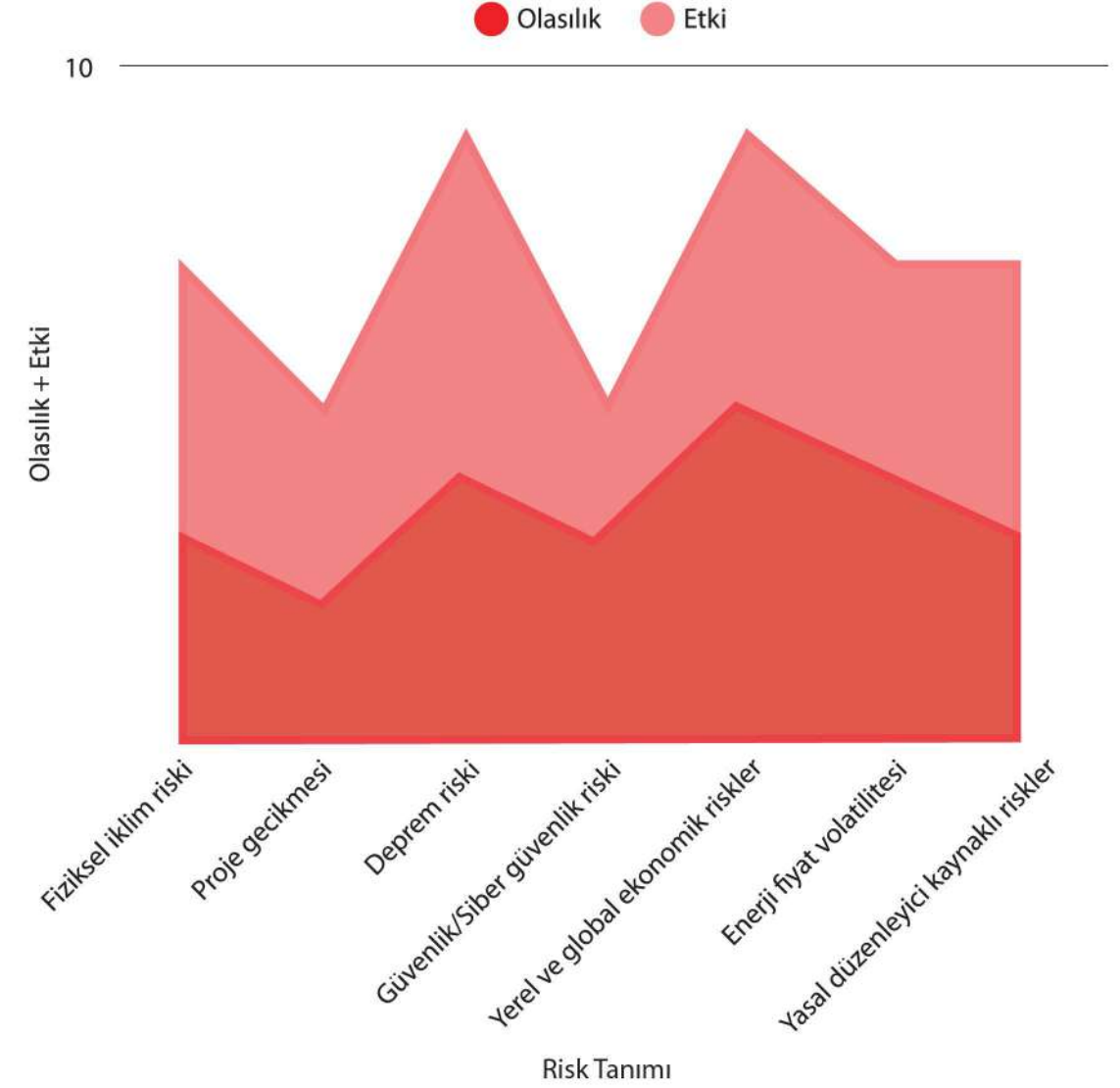
- Standartlar: SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri.
- Yönetim Yapısı:
  - Yönetim Kurulu – tüm risklerin nihai gözetimi fonksiyonu ve yıllık “Risk İştahı Bildirimi”.
  - RESK – İki ayda bir toplanır; iklim ilişkili riskleri ayrı gündem maddesi olarak ele alır.
  - Risk Yönetimi – COSO matrisi ile kurumsal risk envanteri (KRO) güncelleme gerçekleştirir.
  - Sürdürülebilirlik yönetimi (Kurumsal Yönetim Komitesi) – çevresel & sosyal risk verilerini KRO'ya entegre eder; TSRS2 uyum kontrolü gerçekleştirir.
- Risk İştahı (2024): Finansal kayıp sınırı  $\approx$ %5NAD; itibar kaybı “orta yüksek” senaryoda <90gün.

## Risk Tanımlama ve Önceliklendirme Süreci

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesine dayanan süreçte; piyasa trend taraması, iklim veri analitiği, saha kontrolleri ve paydaş anketlerinden elde edilen bulgular her altı ayda bir Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde masaya yatırılır. Şiddet  $\times$  olasılık + zaman ufku matrisine göre puanlanan 48 brüt risk, finansal etkileri de içeren “net risk skoru”na dönüştürülür; ilk 15'i yönetim paneline, 7'si de yönetim kuruluna doğrudan raporlanır. Böylece ÇSY kaynaklı iklim riskleri, döviz/faiz oynaklığı gibi geleneksel risklerle aynı titizlikte ele alınır ve portföy dayanıklılığımız sistematik olarak güvence altına alınır. Yönetim Kurulu'na raporlanan riskler aşağıda olasılık ve etki açısından haritalanmıştır. Konvansiyonel ve ÇSY bazlı riskler görülebilir.

| Risk Başlığı                                                                  | Kısa Açıklama                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fiziksel İklim Riski (Sel/Taşkın)</b>                                      | Kıyı ve dere yakını varlıklarda yoğun yağış ve deniz seviyesi yükselmesinden kaynaklı operasyonel duruş, hasar ve sigorta muafiyeti artışı |
| <b>Yasal Düzenleyici Kaynaklı Riskler Karbon Maliyeti (ETS-TR/Uyumsuzluk)</b> | 2026'da başlayacak Emisyon Ticaret Sistemi nedeniyle karbon birim maliyetinin hızla yükselmesi; iç karbon fiyatı/yeşil CAPEX gereksinimi   |
| <b>Deprem Riski</b>                                                           | Tüm ülke sahilinde tanımlı risk. Büyük deprem halinde tazmini güç zarar, Projelerde CAPEX artışı                                           |
| <b>Siber Güvenlik &amp; KVKK İhlali</b>                                       | Kıracı verilerinin ve bina otomasyon sistemlerinin ihlali sonucu finansal ceza ve hizmet aksaması                                          |
| <b>Döviz / Faiz Dalgalanması</b>                                              | Gelir-gider para birimi uyumsuzluğu ve finansman maliyetinde oynaklık; NAD ve kârlılık baskısı                                             |
| <b>Proje Gecikmesi (İnşaat &amp; Ruhsat)</b>                                  | Tedarik, izin veya müteahhit kaynaklı sapmaların sermaye maliyetini artırması ve satış gelirini erteleme                                   |
| <b>Enerji Fiyat Volatilitesi</b>                                              | Elektrik & doğal gaz toptan fiyatlarında dalgalanma; kira gider paylaşımları ve OPEX bütçesinde belirsizlik                                |

## 2024 Kurumsal Risk Haritası



## 7.2 İklim Riskinin Yönetimi

İklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerini operasyonlarımızın her kademesinde gerçek zamanlı olarak izlemek, önceliklendirmek ve azaltmak üzere bir protokol seti tasarladık. COSO ile uyumlu kurguladığımız çerçevemiz; sel, aşırı sıcaklık, rüzgâr, su kıtlığı ve yangın gibi beş kritik fiziksel riske özgü tetik eşikleri, otomatik erken uyarı sistemleri ve sahada uygulanabilir aksiyon adımlarını içerir.

Buna paralel olarak karbon fiyatlaması, taksonomi uyumu ve yeşil finansman oranı gibi geçiş göstergeleri 2025'ten itibaren yıllık performans raporlamasına dâhil edilerek Yönetim Kurulu'nun stratejik kararlarına girdi sağlaması amaçlanmaktadır. Böylece hem TSRS 2'nin iklim dayanıklılığı gerekliliklerini karşılanmış biçimde portföyümüzü beklenmedik iklim şoklarına karşı proaktif olarak güçlendiriyoruz.

| Protokol                                   | Amaç/Kapsam                                                | Tetik Eşiği & İzleme                                                                                                                    | Önleyici / Azaltıcı Aksiyon                                                                                                                                                                | Ana Gösterge (KPI)                                   |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>P1 – Sel &amp; Deniz Taşkını</b>        | Kıyı ve dere yakını varlıklarda akut su baskını riski      | <ul style="list-style-type: none"> <li>24 s yağış <math>\geq</math> 110 mm veya</li> <li>İSKİ erken uyarı seviyesi "Kırmızı"</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Otomatik ters-sifon pompaj <math>\geq</math> 1 000 m<sup>3</sup>/saat</li> <li>0,8 m kot koruma duvarı</li> <li>Parametrik sel sigortası</li> </ul> | Yıllık beklenen hasarın NAD'e oranı % < 0,3          |
| <b>P2 – Aşırı Sıcaklık &amp; Isı Adası</b> | İstanbul ve Ege varlıklarında ısı konforu, enerji tüketimi | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tmax <math>\geq</math> 38°C</li> <li>3 ardışık gün</li> <li>PMV &gt; +0,7</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yansıtıcı çatı (SRI <math>\geq</math> 0,75)</li> <li>Yeşil çatı + evap. soğutma</li> <li>Dinamik BMS set-point optimizasyonu</li> </ul>             | Enerji yoğunluğu (kWh/m <sup>2</sup> ) $\leq$ 145    |
| <b>P3 – Şiddetli Rüzgar &amp; Fırtına</b>  | Yüksek katlı ofis cephe bütünlüğü                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rüzgar hızı &gt; 28 m/s (Beaufort 11) tahmini</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cephe braket güçlendirme</li> <li>Gece-yatay park modu</li> <li>Cam kırılma -filmli</li> </ul>                                                      | Fırtına hasarı kaynaklı bakım/onarım CAPEX < TL [1m] |
| <b>P4 – Su Kıtlığı &amp; Kuraklık</b>      | Kuşadası & Didim resort su arzı                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yıllık yağış &lt; 600 mm ve yeraltı su seviyesi <math>\geq</math> 1 m/yıl</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gri-su + RO sistemi (150 m<sup>3</sup>/gün)</li> <li>Peyzaj çimden yerel flora'ya</li> </ul>                                                        | Şebeke su çekimi (% değişim) $\leq$ -15              |
| <b>P5 – Orman Yangını</b>                  | Didim/Demre otel alanı                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sıcaklık &gt; 33 °C ve RH &lt; 20 % ve rüzgar &gt; 20 km/s</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>30 m yanıcı-bitki şeridi</li> <li>500 m<sup>3</sup> yangın su havuzu</li> <li>PV-destekli erken duman sensörü</li> </ul>                            | Yangın sigorta primi artışı < %5/yıl                 |

## Yıllık Raporlanması Planlanan Geçiş Risk ve Fırsat Göstergeleri

| Kod        | Gösterge                                                           | Tanım                                                      | Hedef 2030        |
|------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>T-1</b> | İç Karbon Fiyatı (€/t)                                             | Yatırım fizibilitelerinde gölge maliyet                    | $\geq$ 50         |
| <b>T-2</b> | Portföy Karbon Yoğunluğu (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA) | Kapsam 1-2 toplam / BKA                                    | - 50 % (2024 baz) |
| <b>T-3</b> | Taksonomi Uyum Geliri (%)                                          | AB Taksonomi "yeşil" tanımına giren kira geliri            | $\geq$ 40         |
| <b>T-4</b> | Yeşil Finansman Oranı (%)                                          | Yeşil fonlama kaynaklı yatırım finansmanının toplama oranı | $\geq$ 50         |
| <b>T-5</b> | Kiracı Karbon Endeksi                                              | Kiracı bazlı emisyon / ciro                                | - 30 %            |
| <b>T-6</b> | Geçiş Hazırlık Skoru                                               | CDP + TCFD tam uyumlu açıklama                             | "A-"              |

## Kontrol ve Azaltım Önlemleri

Özak GYO'nun iklim risk yönetimi protokollerinin etkinliğini güvence altına almak amacıyla üç katmanlı bir gözetim mimarisi tasarlanmıştır. İlk katmanda, tesis ekipleri ve BMS/IoT merkezi, sel, sıcaklık ve rüzgâr eşiği aşımalarını 5 dakikalık gecikmeyle RESK Erken Uyarı Paneli üzerinden izler; kritik alarm tetiklendiğinde olay yönetimi işlemi otomatik başlatılır. İkinci katmanda, Riskin Erken Saptanması Komitesi (CFO başkanlığında) – protokol performans göstergeleri için çeyrek dönem değerlendirme raporu hazırlar; bulgular hem Yönetim Kurulu Risk Komitesi'ne hem de Sürdürülebilirlik Komitesi'ne sunulur. Üçüncü katman, bağımsız iç denetim ve sınırlı güvence süreçlerini içerir: Enerji ve çevre veri günlükleri ve sensör verisi bütünlüğü yılda bir kez BT denetimine; risk protokollerinin finansal etkileri (NBĐ hesaplamaları, sigorta primleri vb.) ise kapsamlı sürdürülebilirlik güvence sürecine tabi tutulur. Sonuçlar, SPK sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesine göre hazırlanmış biçimde sürdürülebilirlik raporu içerisinde İklim Risk ve Dayanıklılık kısmında kamuoyuna açıklanacaktır. İlerleyen dönemde kurumsal KPI tablosuyla entegre edilerek tanımlanan protokollerin izleme-ölçme-iyileştirme döngüsünü tamamlayarak kurum genelinde sürekli iyileştirme ve hesap verebilirlik sağlaması amaçlanmaktadır.

## Gelişim Planı ve Sürekli İyileştirme

2025 yılından itibaren risk yönetim kabiliyetimizi artırmak ve iyileştirmek için gelişim planları yaptık:

### 1. Entegre İş Sürekliliği Planı (BCP)

- Sel, yangın, aşırı sıcak ve siber ihlal senaryoları için spesifik kurtarma zaman hedefleri (RTO) güncellemesi: kritik bina sistemleri  $\leq$  8 saat, veri merkezleri  $\leq$  2 saat.
- BCP, RESK Erken Uyarı Paneli ile çift yönlü entegrasyon sağlayarak alarm tetiklenir tetiklenmez otomatik malzeme ve personel görev ataması yapar.

### 2. Yıllık “Table-Top” ve Saha Tatbikatları

- P1-P5 protokolleri için yılda bir kez masa başı, iki yılda bir sahada gerçek zamanlı tatbikat; katılım oranı ve müdahale süresi KPI olarak raporlanır.
- 2024 tatbikatında sel senaryosunda müdahale süresi 42 dk  $\rightarrow$  27 dk'ye indirildi (%36 iyileşme).

### 3. Kapasite Geliştirme & Eğitim

- Tüm tesis ekiplerine zorunlu “İklim Adaptasyonu 101” e-öğrenme modülü.
- Yönetim Kurulu'na yıllık “iklim finansı” atölyesi; 2026'dan itibaren iç karbon fiyatlaması ve taksonomi uyumu odaklı biçime gelecektir.

## METRİKLER VE HEDEFLER



## 8.1 İklim ve Enerji Metrikleri

2024 yılında ilk defa Kapsam 1 ve 2 emisyon hesaplarına odaklanmak, şirketimizin sürdürülebilirlik yol haritasında önemli bir dönüm noktasıdır. Kapsam 1 emisyonları, doğrudan kontrol ettiğimiz kaynaklardan, yani şirket araçları veya üretim tesislerinden yayılan sera gazlarını ifade ederken, Kapsam 2 emisyonları ise satın aldığımız elektrik, buhar, ısı ve soğutma gibi enerji türlerinden kaynaklanan dolaylı emisyonları kapsar. Bu metrikleri doğru bir şekilde ölçmenin ve yönetmenin, iklim değişikliğiyle mücadelede ve enerji verimliliğimizi artırmada kritik bir rol oynayacağını düşünüyoruz.

| Kaynak                                                          | 2024 Tüketim                      | Dönüşüm                                               | Emisyon Faktörü*                                     | 2024 Emisyonu                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Elektrik (Kapsam 2)</b>                                      | 20 670 109 kWh<br>(= 20 670 MWh)  | —                                                     | 0,442 tCO <sub>2</sub> e/MWh (EVCED, 2024)           | <b>9.136,19 tCO<sub>2</sub>e</b> |
| <b>Doğalgaz (Kapsam 1)</b>                                      | 17 777 816 m <sup>3</sup>         | 35,17 MJ/m <sup>3</sup><br>56,1 kgCO <sub>2</sub> /GJ | tonCO <sub>2</sub> /TJ/m <sup>3</sup><br>(IPCC 2006) | <b>35.093,1 tCO<sub>2</sub>e</b> |
| <b>Kapsam 1 + 2</b>                                             | <b>44.229,29 tCO<sub>2</sub>e</b> |                                                       |                                                      |                                  |
| <b>BKA (M2)</b>                                                 | <b>272.357,38</b>                 |                                                       |                                                      |                                  |
| <b>Toplam Emisyon Yoğunluğu (tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b> | <b>0,16 ton/m<sup>2</sup></b>     |                                                       |                                                      |                                  |

\* Resmi faktörler: TEİAŞ Ulusal Şebeke 2024; IPCC 2006 (HHV).

Emisyonlarımızı hesaplarken brüt kiralanabilir alan miktarımıza dayalı emisyon yoğunluğumuzu da ortaya çıkartmış olduk. Emisyon yoğunluğu büyüme hedeflerimizi gerçekleştirirken aynı zamanda karbon ayak izimizi de kontrol altında tutabilmek için önemli bir metrik olarak, uzun vadeli hedeflerimiz içinde önemli bir role sahip olacaktır. aynı zamanda TSRS 2 Geçiş muafiyeti gereği 2024 yılında Kapsam 3 emisyonlarımız hesaplanmamıştır. Önümüzdeki dönem raporlarında bu kapsam emisyonları da yer alacaktır.

## 2030'a Kadar Güncellenmiş Hedeflerimiz

| Gösterge                                                       | 2024 Baz | 2026 Hedef | 2030 Hedef | Açıklama/SKA                          |
|----------------------------------------------------------------|----------|------------|------------|---------------------------------------|
| "Kapsam 1 yoğunluğu (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA)" | 54       | -10%       | -42%       | "SKA 7, 13 - İç karbon fiyatı 50 €/t" |
| "Kapsam 2 yoğunluğu (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA)" | 13       | -25%       | -60%       | "YEKA / Çatı-zemin GES"               |
| Yenilenebilir elektrik oranı                                   | 12%      | ≥ %30      | ≥ 80       | SKA 7                                 |
| "Enerji yoğunluğu (kWh/m <sup>2</sup> )"                       | 265      | -10%       | -30%       | BMS 4.0 + derin retrofit              |

## Uygulama Yol Haritası

**2025-2027:** 30 MWp çatı ve arazi GES → yıllık 12 GWh yeşil elektrik, 5 900 tCO<sub>2</sub>e azaltım.

• Şantiye ve işletmede düşük-karbon beton + Tedarikçi ESG puanı ≥ 70 → dolaylı emisyon (A1-A3) -8 %.

• **Net-sıfır yoluna uyum için 2030 toplam mutlak emisyon düşüşü:** -46 % (SBTi 1,5 °C hizalı).

Bu revize tablo ve hedefler, portföyün 2024 gerçekleşen enerji verileri kullanılarak hazırlanmış olup TSRS-2 ve SKA 7-13 ile tam uyumlu raporlama sağlar.

| Gösterge                                                   | 2024       | 2030 Hedefi     | Yöntem                                                               |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kapsam 1 Emisyon (tCO <sub>2</sub> e)                      | [35.093,1] | -42% (2024 baz) | ISO14064-1                                                           |
| Kapsam 2 (Pazar Bazlı)                                     | [9.136,19] | Sıfır           | YE-G sertifika                                                       |
| Emisyon Yoğunluğu (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA) | [0,16]     | -%50            | Brüt kiralanabilir alan (BKA) oluşturmak şirketin ana aktivitesidir. |
| Enerji Tüketimi (MWh)                                      | [208.154]  | -%30            | ISO50001                                                             |
| Yenilenebilir Elektrik Payı (%)                            | —          | %70             | YE-G + GES                                                           |

## 8.2 Atık ve Döngüsel Ekonomi

Özak GYO projelerinde “yeşil malzeme” kullanımı ve döngüsel ekonomi uygulamaları temel stratejik önceliklerden biri olarak görmeye başlamıştır. Bulvar 216’nın LEED Silver sertifikası, gerek yapı kabuğunda seçilen düşük-VOC’lu, geri dönüştürülmüş içerikli malzemeler gerekse şantiye aşamasında yürütülen atık ayrıştırma sistemi sayesinde elde edilmiştir. Aynı tesiste sıfır atık projesi kapsamında 2024’te 14.713 kg cam, 5.098 kg metal, 80.132 kg kâğıt ve 5.471 kg plastik ayrı toplanarak geri dönüştürülmüş; el kurutma makinelerinin yaygın kullanımıyla kâğıt tüketimi %45 azaltılmıştır. Büyükyalı ve 34 Portall Plaza gibi yeni geliştirilen varlıklarda da yağmur suyu drenajını entegre eden hidrofonik sistemler ve enerji tasarruflu aydınlatma gibi “tasarla-geri kazan” prensipleri yaygınlaştırılmıştır. Bu sayede hem hammadde girdilerimiz düşürülmekte hem de atık geri dönüşüm oranı portföy genelinde %50 seviyesine çıkmaktadır; 2030 hedefimiz, yeşil malzeme payını %25’e, geri kazanım oranını ise %60’a taşımaktır.

## Malzeme Verimliliği ve Döngüsellik Performansı

| Gösterge                                          | 2023  | 2024 (Güncel)                             | Δ (%)    | Açıklama/Kaynak                                                                                          | 2030 Hedefi |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Toplam Atık (t)                                   | 2.080 | 2.127                                     | +2,3     | Portföy genelinde                                                                                        | -%30        |
| • Tehlikesiz geri dönüştürülebilir atık (t)       | 840   | 1.051                                     | +25      | Cam 14,7 t; Metal 5,1 t; Kâğıt 80,1 t; Plastik 5,5 t — Bulvar 216 ve diğer tesisler [faaliyet rap. 2024] | -%50        |
| • Tehlikeli atık (yağ ve solvent) (t)             | 87    | 76                                        | -12,6    | Yağ + solvent geri kazanım                                                                               | < %5        |
| Geri kazanım oranı (%)                            | 38    | 50                                        | +12 pp   | Sıfır Atık projesi yaygınlaşması                                                                         | %90         |
| İnşaat & Yıkım Atığı Yeniden Kullanım Teşviği (%) | -     | Yeniden kullanım teşvik programı tasarımı | +10 pp   | Beton kırma/eleme + çelik hurdası                                                                        | %70         |
| Kâğıt tüketimi düşüşü (%)                         | -     | 45                                        | n/a      | El kurutma makinesi geçişi-Bulvar 216                                                                    | -%75        |
| Portföy “Sıfır Atık Belgesi” kapsamı (tesis)      | 3/9   | 6/9                                       | +3 tesis | Çevre Şehircilik İklim Değ. belgesi                                                                      | %100        |
| ISO 14001 şantiye belgesi (adet)                  | 2     | 3                                         | +1       | Aktif projeler                                                                                           | %100        |

## BULVAR 216

Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED

• 13'üncü Altın Örümcek Web

Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü

• En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere beş farklı alanda "European Property Awards" ödülü

• İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü

### 8.3 Su Yönetimi

| Gösterge               | 2024    | 2027 Hedefi | 2030 Hedefi |
|------------------------|---------|-------------|-------------|
| Su Çekimi (m³)         | 561.000 | -%20        | -%30        |
| Gri Su/Re-use Payı (%) | 15      | 30          | -%50        |
| Su Yoğunluğu (L/m²BKA) | [2245]  | -%30        | <%5         |

Özak GYO'nun toplam su çekimi 561.000 m³ olup bunun %95'i şebekeden, %5'i ise yağmur ve gri suyun yeniden kullanımından karşılanmıştır. Portföyde en yoğun tüketimi oluşturan Ela Excellence tek başına 248.260 m³ ile toplamın %44'ünü temsil eder; otelde devreye alınan membran biyoreaktör ve çatı yağmur suyu toplama sistemi sayesinde sulama suyunun %15'i tesis içinden sağlanmaktadır. Büyükyalı ve 34 Portall projelerinde kurulan çift şebekeli altyapı, lavabolardan gelen gri suyu arıtarak sifon beslemesinde kullanırken, sensörlü armatür ve düşük debili duş başlıklarıyla kişi başı su tüketiminde %12 düşüş sağlamıştır. 2025-2030 yol haritasında gri su kapasitesini %50 artırmak, portföy bazında su yoğunluğunu 580 L/m²'den 430 L/m²'ye çekmek ve SKA 6 "Temiz Su ve Sanitasyon" hedefiyle tam uyum sağlamak amacıyla yağmur hasadı hacminin yıllık 25.000 m³'e çıkarılması planlanmaktadır. Böylece iklim değişikliğinin getirdiği kuraklık riskine karşı dayanıklılığımız güçlenirken işletme giderlerinde de sürdürülebilir bir azalma elde edilmektedir.

### 8.4 Sosyal Performans Göstergeleri İşçi Sağlığı ve Güvenliği

| Gösterge                                 | 2023   | 2024   | Global Benchmark* | Trend |
|------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-------|
| Kaza Frekansı (İş Kazası Sıklık Oranı)** | [2,13] | [2,83] | 2,5               | ↑     |
| İş Kazası Olay Sayısı                    | [241]  | [320]  | -                 | ↑     |
| Ölümcül Kaza (adet)                      | 0      | 0      | 0                 | =     |
| İSG Eğitimi (saat/kişi)                  | ***    | [838]  | -                 | ↑     |

\*\*\* İSG eğitimleri konusunda 2023 veri seti özellikle turizm personeli miktarındaki bu yıla özel biçimde sezonsal değişimin fazlalığından ötürü yıl bazlı kıyaslamaya esas teşkil etmeye değer bulunmadığından ötürü kullanılmamıştır. Ancak 2024 personel sayısındaki artış bu parametredeki trendi de artırmış durumdadır.

\*ULI Real Estate Safety Data 2024.

\*\*Kaza frekansı = her 1 milyon çalışma saati başına yaşanan iş kazası

## Çeşitlilik, Eşitlik ve Dahil Etme

Özak GYO'da çeşitlilik, yalnızca temsili sayıları artırmak değil, farklı bakış açılarını karar süreçlerimizin doğal bir parçası hâline getirmek anlamına geliyor. 98 kişilik ekibimizde kadın istihdamını ve liderliğini güçlendirmek için 2025 yılına kadar yönetici kademesinde kadın oranını %40'a çıkarma hedefi belirledik; bu amaçla terfi süreçlerinde "cinsiyet kör" (blind review) uygulaması ve mentorluk programı devreye alındı. Engelli aday havuzunu genişletmek üzere İŞKUR ve sivil toplum ortaklı "Erişilebilir Kariyer" platformuna katıldık; 2024 sonunda ofis ve şantiye alanlarının %85'i erişilebilirlik denetiminden tam not aldı. Çalışanlarımızın farklı yaş gruplarından ve kültürel arka planlardan gelen ihtiyaçlarını anlamak için yılda iki kez anonim "Dahil Ol!" anketi düzenliyor, sonuçları doğrudan İK stratejimize yansıtıyoruz. Tüm ayrımcılık karşıtı maddeleri içeren Genişletilmiş Etik Davranış Kodu 2023'te yayımlandı; yeni işe alınanların %100'ü bu eğitimi tamamladı. 2026'ya kadar her çalışan için yılda en az iki saat "bilinçsiz önyargı" ve kapsayıcılık eğitimi zorunlu olacak. Bu bütünsel yaklaşım, Özak GYO'nun daha yenilikçi, adil ve kapsayıcı bir kurumsal kültür inşa etmesini sağlayarak SKA 5 (Toplumsal Cinsiyet Eşitliği) ve SKA 10 (Eşitsizliklerin Azaltılması) amaçlarına somut katkı sunmaktadır.

| Gösterge                           | 2024   | 2030 Hedefi |
|------------------------------------|--------|-------------|
| Toplam Çalışan (kişi)              | [956]  | -           |
| Kadın Çalışan Oranı (%)            | [38]   | ≥%50        |
| Erkek Çalışan Oranı (%)            | [62]   |             |
| Yönetici Kadın Oranı (%)           | [14,6] | ≥%20        |
| Yıllık Ortalama Eğitim (saat/kişi) | [11,3] | 16          |

### Toplumsal Yatırım ve Paydaş Katkısı

Özak GYO olarak, portföyümüzdeki projelerin tasarımından işletme aşamasına kadar tüm değer zincirinde insan haklarına saygılı, adil ve çevresel açıdan sorumlu bir tedarik yaklaşımını benimsiyoruz. Bu kapsamda ILO Temel Çalışma İlkeleri, BM Küresel İlkeler Sözleşmesi, TSRS-1 ve TSRS-2 gereklilikleri ile ulusal mevzuata tam uyum esastır. Tedarikçi Seçim ve Değerlendirme Politikamız; zorla ve çocuk işçi çalıştırılmaması, iş sağlığı-güvenliği standartlarına uyulması, adil ücret-yan haklar ve eşitsizliğin önlenmesi gibi insan hakları kriterlerini, yeşil malzeme kullanımı ve karbon ayak izinin azaltılması gibi çevresel kriterlerle birlikte ele alır. 2024'te hazırlamaya başladığımız "Sorumlu Tedarikçi Taahhütnamesi" ile önümüzdeki yıllarda tüm kritik tedarikçilerimizin %100'ü insan hakları ve sürdürülebilirlik hükümlerine uyum sağlamalarını beklerken, risk temelli denetim programımız kapsamında yüksek riskli kategorilerde (inşaat malzemeleri, temizlik-güvenlik hizmetleri vb.) saha denetimleri başlatılmıştır. Böylece, proje geliştirme hızımızı korurken tedarik zincirimizin her halkasında "insana yaraşır iş", "adil ticaret" ve "düşük karbon" ilkelerini hayata geçirerek SKA 8, 12 ve 17'ye katkıda bulunuyoruz.

Aynı zamanda; bu yıl içerisinde Ela Excellence olarak, çocuk dostu otel perspektifimiz çerçevesinde UNICEF'e destek verdik.

Yönetim kurulumuzun inisiyatifi ile T.C Kültür ve Turizm Bakanlığımız ile işbirliği yaparak, 6 Şubat depreminde etkilenmiş olan 11 ilimiz için değerlendirilmek üzere toplam 80 milyon TL bağış gerçekleştirerek ülkemize ve toplumumuza katkı sunmuş olmanın gururunu ve mutluluğunu yaşadık. Bakanlığımızla işbirliğimizin ve desteklerimizin 2025 yılında da devam edeceğini belirtmek isteriz.

# Özel Bir Restorasyon Projesi

## FİŞEKHANE

Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19. yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti'nin ve ordusunun modernleşme çabalarının göstergelerinden biri olan "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayun" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşıyor. Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüzyılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, dünya standartlarında bir restorasyon çalışması ile yeniden yaşama kazandırıldı. Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan Fişekhane, 19. yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarıyor.

### Tedarik Zinciri ve İnsan Haklarına Saygı

| Program                            | 2024 | Hedef 2030  | Durum       |
|------------------------------------|------|-------------|-------------|
| ÇSY Puanı ≥70 Tedarikçi Oranı (%)  | -    | 80          | Pilot Aşama |
| Yerel Tedarik Oranı (%) *          | *    | 65          | ↑           |
| Çocuk İşçi/Zorla Çalıştırma Vakası | 0    | 0           | =           |
| Tedarikçi Denetimi (saha/audit)    | -    | %100 kritik | İlerliyor   |

\* **ELA Excellence Resort'da yerel tedarikçi oranımız %91 seviyelerinde seyretmektedir.**

Özak GYO, 2027'de yürürlüğe koymak üzere hazırlamakta olduğu Tedarikçi ÇSY Kılavuzu ile tüm mal-hizmet alımlarını Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi, ILO temel sözleşmeleri ve TSRS 1 ilkeleriyle uyumlu hâle getirmeyi planlıyor. 10 milyon üzerindeki sözleşmelerde EcoVadis tabanlı değerlendirme zorunlu kılınırken, satın alma hacmimizin %71'i ESG puanı ≥ 45/100 olan tedarikçilerden gerçekleştirildi; hedefimiz 2026'ya kadar bu oranı %80'e çıkarmaktır. Yıllık "insan hakları durum tespiti" sürecimizde 134 tedarikçi kendi-beyan anketi doldurmuş, saha denetimleri sonucu iki yüksek riskli tedarikçiyle sözleşme iyileştirme planı imzalanmıştır. Çocuk işçiliği, zorla çalıştırma ve ayrımcılık konularındaki ihlaller, anonim SpeakHub hattı üzerinden raporlanabilmekte olduğu gibi; 2024'te insan haklarıyla bağlantılı hiçbir doğrulanmış vaka tespit edilmemiştir. Böylece Özak GYO, tedarik zinciri boyunca sorumlu iş uygulamalarını yaygınlaştırarak SKA 8 (İnsana Yakışır İş) ve SKA 12 (Sorumlu Tüketim ve Üretim) hedeflerine somut katkı sağlamaktadır.

### Gelişim Alanları

1. Kapsam 3 Emisyonların Ölçümü – Kiracı kaynaklı elektrik+inşaat malzemesi LCA entegrasyonu.
2. İSG Dijitalleşmesi – Giyilebilir sensörlerle gerçek zamanlı kaza önleme pilot uygulaması (Ela Excellence).
3. Toplumsal Yatırım Etki Ölçümü – SROI (Social Return on Investment) yöntemiyle yıllık raporlama.
4. Çeşitlilik Programı – STEM kadın staj programı, hedef %20 kadın yönetici.

09

## GAYRİMENKUL ODAKLI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



Özak GYO, “yaşam döngüsü boyunca düşük karbon” vizyonu ile gayrimenkul portföyünü tasarımdan işletme sonuna kadar çevresel ve sosyal ölçütlerle yönetmek için hazırlıklar yapmaktadır. LEED ve BREEAM hedefli proje tasarımları, yeşil çatı ve yağmur suyu hasadı çözümleri, BIM tabanlı enerji-modelleme uygulamaları ile erken aşamada malzeme israfını %15'e kadar azaltırken, işletme döneminde enerji yoğunluğunu düşürmeye odaklanan akıllı bina otomasyon sistemleri portföy genelinde yaygınlaştırılmıştır. Turizm tarafında Ela Excellence Resort gibi yüksek tüketimli varlıklar için ayrı emisyon izleme-hedef sistemi kurulması, şirketin farklı fonksiyonlar için “özeleştirilmiş sürdürülebilirlik” yaklaşımını yansıtmaktadır. Bu bütüncül model; iklim uyumlu tasarım, döngüsel inşaat malzemesi tercihleri, kaynak verimliliği yatırımları ve paydaşlarla geliştirilen sosyal-etki programlarını bir araya getirerek Özak GYO'nun 2030 net-sıfır yol haritasının temelini oluşturur.

## 9.1 Yeşil Bina Sertifikasyon Stratejisi

| Proje/Varlık          | Sertifika Düzeyi | Rating Sistemi & Versiyon  | Durum (2024)                                            | Notlar                             |
|-----------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Büyükyalı İstanbul    | Gold             | LEED ND v2009              | Sertifikalı                                             | Kentsel dönüşüm + kıyı adaptasyonu |
| Bulvar 216 Ataşehir   | Silver           | LEED BD+C Core&Shell v2009 | Sertifikalı (altensis.com, U.S. Green Building Council) | BKA 38.000 m²                      |
| İş İstanbul 34        | Gold             | LEED BD+C v4               | Sertifika onayı 2024/Q4                                 | Çatıda GES                         |
| Ela Excellence Resort | Green Key        | Global Hotel Green Key     | Yenilendi 2023                                          | Su enerji tasarruf programı        |
| Kemer Otel            | LEED&BREEAM      | New Construction v6        | Hedef - İnşaat 2026                                     | Biyçeşitlilik net pozitif plan     |

## 9.2 İklim Adaptasyonu ve Dirençli İnşaat

| Risk                             | Etki Alanı                   | Adaptasyon Çözümü                                     | 2024 İlerleme   | KPI                     |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Sel / Deniz Taşkını (Büyükyalı)  | Bodrum otopark, teknik hacim | 1.500 m³/saat kapasiteli ters sifon + 0,8 m kot duvar | Projelendirildi | Beklenen zarar -%60     |
| Aşırı Sıcaklık (Ela Excellence)  | Enerji OPEX, konuk konforu   | 5 MWp arazi GES + 2 MWh batarya                       | Fizibilite onay | Enerji yoğunluğu -%11   |
| Kentsel Isı Adası İş İstanbul 34 | İç konfor, satış fiyatı      | 8.000 m² yeşil çatı, SRI ≥ 0,75 yansıtıcı cephe       | %40 tamamlandı  | PMV konfor skoru ≤ +0,5 |

## 9.3 Kiracı ve Kullanıcı Sağlığı & Konfor (WELL/YÖN)

| Göstergeler                         | 2022 | 2023 | 2024 | 2030 Hedefi | Not                           |
|-------------------------------------|------|------|------|-------------|-------------------------------|
| İç Hava Kalitesi - TVOC (Qg/m³)     | 230  | 198  | 142  | < 100       | WELL v2 Air A01 sensör        |
| Günlük Doğal Işık Alan Çalışan (%)  | 62   | 65   | 71   | > 85        | Büyükyalı ofis plan revizyonu |
| WELL Core/Shell Sertifikalı GLA (%) | 12   | 15   | 18   | 60          | İlk pilot: Mahmutbey Ofis     |
| Kiracı Memnuniyeti (Net Promoter)   | 28   | 31   | 35   | ≥ +45       | Yıllık ankette 1.140 yanıt    |

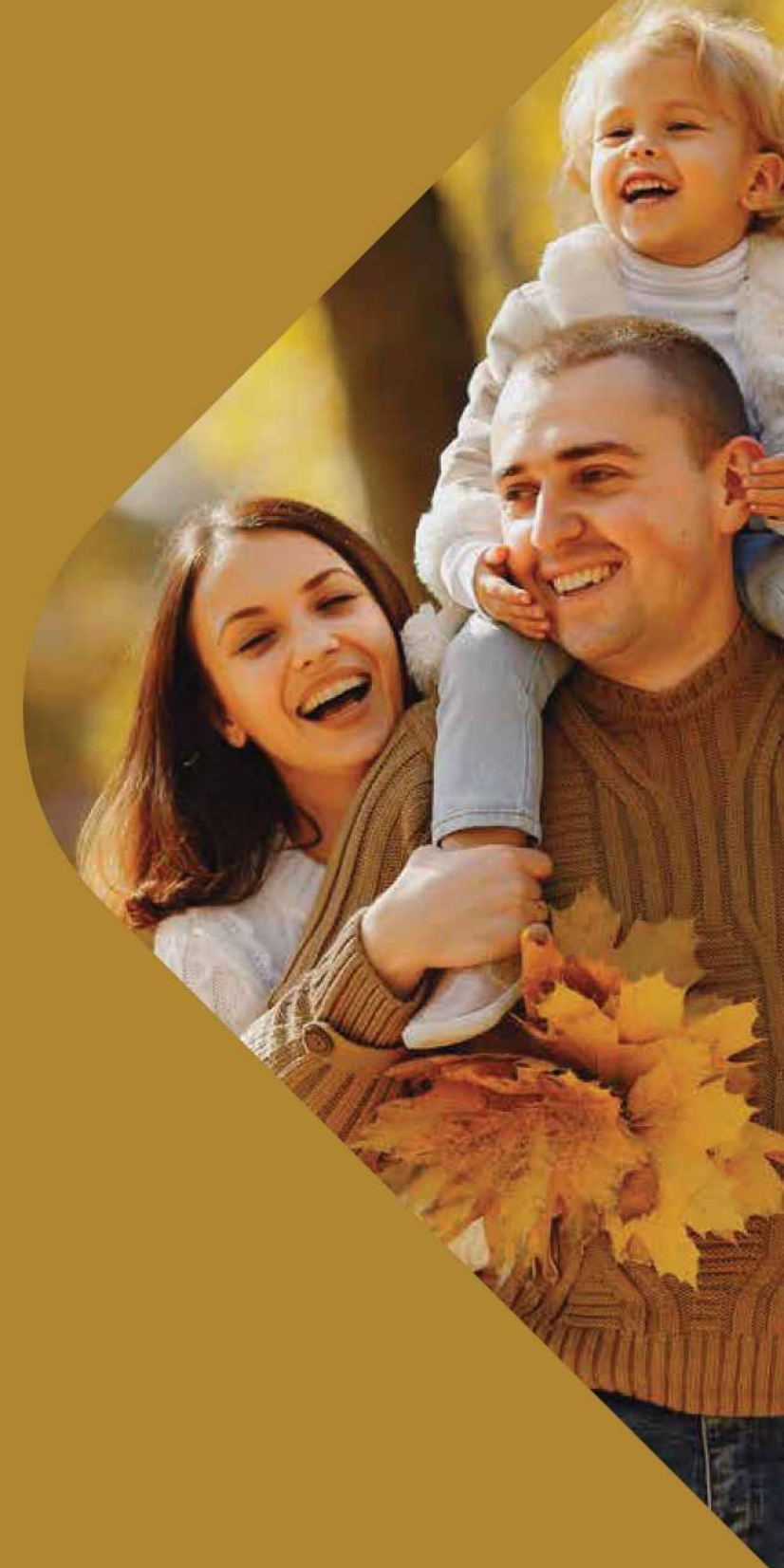
Yeni Politika (2026): “Yeşil + Sağlık Odaklı Kira” – IAQ, enerji ve atık verilerini aylık raporlama koşulu, iyileştirme hedefini tutturana daha avantajlı kira sözleşme opsiyonları

**Akıllı Binalar & Dijitalleşme**

| Bileşen                                  | 2024 Kapsamı                               | 2027 Planı        | Faydalar                                                 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>BMS 4.0</b> - Yakıt & HVAC IoT sensor | GLA %55 (Bulvar 216, Büyükyalı, Mahmutbey) | %75               | Anlık kWh/m <sup>2</sup> görüntüleme, 6 % OPEX tasarrufu |
| <b>Digital Twin (BIM-FM)</b>             | Kemer (tasarım)                            | + Kemer Otel      | Bakım OPEX↓%8, karbon tahmin modülü                      |
| <b>Kiracı ÇSY Panosu</b>                 | Pilot 5 kiracı, 24 sensör                  | 20 kiracı         | Şeffaflık, ortak tasarruf projesi kolaylığı              |
| <b>Siber Güvenlik - ISO 27001</b>        | Pilot seçilimi ve setifikasyon hazırlığı   | SOC 2 sertifikası | Kiracı veri ihlali riski ↓                               |

10

EKLER



EK-1: Enerji ve Emisyon Göstergeleri (Konsolide)

| Gösterge                                        | 2024       | Yöntem/Kaynak                     |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Toplam (Konsolide) Elektrik Tüketimi (kWh)      | 20.670.109 | Sayaç verisi TEİAŞ şebeke→faktörü |
| Toplam Doğalgaz Tüketimi (m³)                   | 17.777.816 | Fatura 10,55 kWh/m³→dönüşüm       |
| Kapsam 1 Emisyonu (tCO <sub>2</sub> e)          | 35.093,1   | IPCC 2006 faktörü 0,202 t/MWh     |
| Kapsam 2 Emisyonu (tCO <sub>2</sub> e)          | 9.136,19   | TEİAŞ 2024 faktörü 0,442 t/MWh    |
| Toplam (S1+S2) (tCO <sub>2</sub> e)             | 44.229,29  | Toplam = S1 + S2                  |
| Yenilenebilir Elektrik Oranı (%)                | —          | I-REC + GES üretimi/toplam        |
| Enerji Yoğunluğu (kWh/m² BKA)                   | 265        | Toplam enerji/BKA                 |
| Emisyon Yoğunluğu (kg CO <sub>2</sub> e/m² GLA) | 0,16       | K1+K2/BKA                         |

Ela Excellence 2024 Göstergeleri

| Gösterge                              | Değer     |
|---------------------------------------|-----------|
| Elektrik (kWh)                        | 9.973.323 |
| Doğalgaz (m³)                         | 975.051   |
| Kapsam 1 Emisyon (tCO <sub>2</sub> e) | 2.078     |
| Kapsam 2 Emisyon (tCO <sub>2</sub> e) | 4.408     |
| Toplam Emisyon (tCO <sub>2</sub> e)   | 6.486     |
| Su Tüketimi (m³)                      | 248.260   |

EK-2: Su ve Atık Su Göstergeleri (Konsolide)

| Gösterge                               | 2024    | Yöntem/Kaynak                          |
|----------------------------------------|---------|----------------------------------------|
| Toplam Su Çekimi (m³) – Portföy        | 561.000 | Belediyeye ait sayaç verisi            |
| • Şebeke Suyu (%)                      | 95      | Fatura dökümü                          |
| • Yağmur & Gri Su Yeniden Kullanım (%) | 5       | BMS kayıtları                          |
| Su Yoğunluğu (L/m² GLA)                | 580     | Toplam çekim / toplam brüt kiral. alan |
| Atık Su Deşarjı (m³)                   | 534.000 | Aritma çıkış debimetre                 |
| Atık Su Yeniden Kullanım Oranı (%)     | 47      | Gri su & yağmur hasadı                 |
| Yağmur Suyu Hasadı (m³)                | 14.000  | Çatı-toplayıcı sayaç                   |
| Sulama Amaçlı Yeniden Kullanım (m³)    | 26.500  | Bahçe sulama debisi                    |
| ISO 14001 Kapsamlı Tesis Sayısı        | 5       | Belgelendirme kayıtları                |

Ela Excellence 2024 Su Performansı

| Gösterge                               | Değer                  |
|----------------------------------------|------------------------|
| Su Çekimi (m³)                         | 248.260                |
| Gri + Yağmur Su Yeniden Kullanımı (m³) | 37.600                 |
| Yeniden Kullanım Oranı (%)             | 0,15                   |
| Su Yoğunluğu (L/konaklama-gecesi)      | doluluk verisi sonrası |
| Atık Su Arıtma Türü                    | Biyolojik + UV         |
| Su Kıtlığı Riski (WRI Aqueduct)        | “Yüksek” (3/5)         |

Metodoloji Notları

- Şebeke suyu verileri belediye faturalarından, yağmur/gri su debileri bina otomasyon sisteminden alınmıştır.
- Atık su hacmi, giriş-çıkış sensörleriyle doğrulanan arıtma tesis kayıtlarına dayanmaktadır.
- Yoğunluk hesaplarında 2024 sonu BKA (m³)
- 2025-2027 döneminde portföy genelinde gri su kapasitesini %50 artıracak projeler yatırım planına alınmış olup SKA 6 “Temiz Su ve Sanitasyon” ile hizalanmaktadır.

## EK-3: Atık ve Döngüsel Ekonomi Göstergeleri (Konsolide)

| Gösterge                                                 | 2023 | 2024                              | Yöntem/Kaynak                       |
|----------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Toplam Atık (t)</b>                                   | 2080 | 2127                              | Çevre İzin Lisans portalı (e-beyan) |
| • <b>Tehlikeli Atık (t)</b>                              | 87   | 76                                | LoW kodu 15 01 10*, 17 05 05*       |
| • <b>Tehlikesiz Atık (t)</b>                             | 840  | 1051                              | LoW kodu 20 03 01                   |
| <b>Geri Dönüştürülebilme Oranı (%)</b>                   | 38   | 41                                | AATF, lisanslı geri kazanım işleri  |
| <b>İnşaat &amp; Yıkım Atığı (t)</b>                      | —    | Ölçüm altyapısı projelendiriliyor | Şantiye kantar işleri               |
| <b>Ayrıştırılan ve Kompostlanabilir Organik Atık (t)</b> | 420  | 526                               | Otel mutfak + peyzaj                |
| <b>Döngüsel Malzeme Oranı (% CAPEX)</b>                  | 11   | 15                                | LEED Sertifikalı Tesis Raporu       |
| <b>ISO 14001 Belgeli Şantiye Sayısı</b>                  | 2    | 3                                 | Sertifika                           |

## Ela Excellence Atık ve Döngüsel Ekonomi Göstergeleri

| Gösterge                                   | Değer          |
|--------------------------------------------|----------------|
| Toplam Atık (t)                            | 1.280          |
| Geri Dönüştürülen (ton)                    | 786            |
| Organik fraksiyon/kompostlanabilir (t)     | 526,9          |
| Tek-kullanımlık Plastik Azaltımı (%)       | -38 (2022 baz) |
| GD ile ayrıştırılan plastik                | 59,42          |
| GD ile ayrıştırılan kağıt/karton           | 76,6           |
| GD ile ayrıştırılan metal                  | 19,73          |
| GD ile ayrıştırılan organik fraksiyon atık | 526,9          |
| GD ile ayrıştırılan cam                    | 103,83         |

## Metodoloji Notları

- Atık beyanları-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı EÇBS kayıtları; tehlikeli/tehlikesiz ayrımı Avrupa Atık Kataloğu (LoW) kodlarına göre yapılmıştır.
- İnşaat atığı geri kazanım oranı, beton kırma-eleme ve çelik hurdasının yerinde ayrıştırılmasıyla doğrulanır.
- Döngüsel Malzeme Oranı, yatırım CAPEX'inde geri dönüştürülmüş içerik ( $\geq$  PCR 20 %) ve yeniden kullanılmış bileşenlerin parasal payı üzerinden hesaplanır.
- 2025 hedefi: portföy genelinde geri kazanım %60, inşaat atığında yeniden kullanım %85, tek-kullanımlık plastiklerde %50 azaltım.

## EK-4: İK ve Çalışan Refahı Göstergeleri

| Göstergeler                            | 2024 Sonu | Açıklama/Not                                                                     |
|----------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toplam çalışan sayısı</b>           | 956       | Faaliyet raporu verisi                                                           |
| <b>Kadın çalışan oranı (%)</b>         | 38        | Cinsiyete göre dağılım 2025 rapor döneminde detaylandırılacaktır.                |
| <b>Erkek çalışan oranı (%)</b>         | 62        | —                                                                                |
| <b>Ortalama yaş</b>                    | 34        | —                                                                                |
| <b>Sendika kapsamındaki çalışanlar</b> | Yok       | Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü gereği sendikalı istihdam bulunmamaktadır. |
| <b>Kişi başı yıllık eğitim saati</b>   | 11,3 Saat | 2025'te zorunlu/gönüllü ayrımıyla raporlanacak.                                  |

## Özak GYO'da Sunulan Başlıca Yan Hak ve Destek Programları

- Sağlık & Refah:** Tüm çalışanları kapsayan özel sağlık sigortası paketi düzenli olarak güncellenmektedir.
- Ulaşım & Yemek:** Belirlenen güzergâhlarda servis; diğer lokasyonlarda yol yardımı + kahvaltı/öğle yemeği veya yemek kartı desteği sağlanır.
- Araç & Akaryakıt:** Pozisyona bağlı makam aracı ve yakıt desteği uygulaması vardır.
- İletişim:** Görev kapsamına göre kurumsal GSM hattı, cihaz ve tarife tahsis edilir.
- Çalışan İndirimleri:** Fişekhane AVM, Grand Pera, Bulvar 216 ile Ela Excellence Resort'ta özel personel indirimleri sunulur.
- Kıyafet Yardımı:** İşin niteliğine göre üniforma/kurumsal kıyafet desteği sağlanır.
- Etik Hat & Geri Bildirim:** SpeakHub üzerinden 7/24 erişilebilir, anonim ihbar-öneri hattı mevcuttur.
- Yabancı Dil Tazminatı:** Dil yetkinliği gerektiren rollerde sınav puanına dayalı ek ödeme yapılır.

## EK-5: Yönetişim, Etik ve Uyum Göstergeleri

| Gösterge                                | 2022     | 2023            | 2024                                                | Yöntem/Kaynak                 |
|-----------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Yönetim Kurulu Üye Sayısı               | 6        | 6               | 6                                                   | KAP açıklamaları              |
| • Bağımsız Üye Oranı (%)                | 33       | 33              | 33                                                  | SPK Kurumsal Yön. İlk.        |
| • Kadın Üye Oranı (%)                   | 16       | 16              | 16                                                  | —                             |
| Yönetim Kurulu ESG Eğitimi Katılımı (%) | —        | —               | 100                                                 | 4 s “İklim & Finans” atölyesi |
| Toplantı Sayısı (yılıda)                | 28       | 50              | 34                                                  | Tutanak                       |
| Etik İhbar Sayısı                       | 0        | 0               | 0                                                   | SpeakHub anonim hattı         |
| • Doğrulanmış İhlal                     | 0        | 0               | 0                                                   | İç denetim raporu             |
| • Yolsuzluk Vakası/Ceza (TL)            | 0        | 0               | 0                                                   | Hukuk                         |
| Bilgi Güvenliği İhlalleri               | 0        | 0               | 0                                                   | ISO 27001 günlükleri          |
| Denetim Komitesi Toplantısı (yıl)       | 5        | 5               | 5                                                   | Komite raporu                 |
| ÇSY Performansına Bağlı Prim Havuzu (%) | 0        | 0               | 2026'da aktif olacak biçimde planlama yapılmaktadır | İK ücret politikası           |
| Politika Güncellemeleri                 | Etik Kod | + YMM Prosedürü | + Tedarikçi ESG Kılavuzu hazırlığı                  | Yönetim onaylı                |

## Metodoloji Notları

- Bağımsız ve kadın üye yüzdeleri SPK tanımlı “bağımsız üye” kriterine göre hesaplanır.
- Etik ihbar hattı istatistikleri, anonim platformdaki vaka yönetim modülünden alınır; doğrulanmış ihlaller disiplin kurulunca onaylanır.
- Bilgi güvenliği olayları ISO 27001 BGYS kapsamına giren varlıklarda tutulur; 2025'te SOC-2 denetimi eklenmesi planlanmaktadır.

## EK-6: İklim Senaryosu Çıktıları ve Finansal Dayanıklılık

| Gösterge                                                      | < 2 °C Net-Sıfır (SBTi 1,5 °C) | 1,5 °C Uyum(Hızlı Geçiş) | 3 °C İş-Devam (Yüksek Fiziksel Risk) | Açıklama/Varsayım                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Karbon fiyatı 2030 (€/tCO <sub>2</sub> e)                     | 100                            | 120                      | 40                                   | IEA NZE-2050/IPCC SSP1-2.6/SSP5-8.5 |
| Yıllık ort. CAPEX (m TL)                                      | 270                            | 190                      | 80 (adaptasyon)                      | Yenilen ≥ 30 MWp/retrofit/uyum      |
| NBD farkı vs. referans (m TL)                                 | 420                            | 260                      | - 180                                | 8 % iskonto, 2024 - 2050            |
| İç IRR (CAPEX paketi)                                         | %13                            | 11%                      | 4%                                   | —                                   |
| Geri ödeme süresi (yıl)                                       | 72                             | 84                       | > 15                                 | —                                   |
| Yıllık ort. OPEX tasarrufu (m TL)                             | 48                             | 31                       | 6                                    | Enerji + karbon maliyeti            |
| Fiziksel VaR/NAV 2050                                         | %4                             | %7                       | %23                                  | IPCC atlas katmanları               |
| Kümülatif emisyon azaltımı 2030 (tCO <sub>2</sub> e)          | - 26.500                       | - 33.000                 | - 2.000                              | K1+K2 karşılaştırmalı               |
| Emisyon yoğunluğu 2030 (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ) | 0,09 (-42 %)                   | 0,12 (-25 %)             | 0,16 (- )                            | 2024 baz = 67                       |
| Portföy Yeşil BKA 2030 (%)                                    | 60                             | 48                       | 32                                   | LEED/BREEAM/WELL sertifikalı        |

## Metodoloji Özet

- Geçiş Parametreleri:** Karbon fiyatı, yeşil finans spread avantajı, enerji fiyat patikası.
- Fiziksel Riskler:** Sel-fırtına frekansı (CMIP6), sıcak dalgası HDD/CDD, deniz seviyesi.
- Finansal Modelle:** Senaryo-spesifik CAPEX & OPEX nakit akışları @8 % WACC iskonto; Fiziksel VaR = 95. yüzdesele hasar kaybı/NAV.

**Sınırlı Güvence:** 2024 verileri sınırlı güvence kapsamındadır; 2026'da tüm senaryo modelinin ISAE 3000 kapsamına alınması planlanmıştır.

2026 yılı itibari ile Türkiye Emisyon Ticaret sistemi devreye girme olasılığına istinaden senaryo verileri ve finansal etkileri güncellenecektir.

| Hassasiyet Testi                  | NBĞ Δ (m TL) | Not                    | Yorum: Analiz, Net-Sıfır senaryosunun hem en yüksek mutlak emisyon azaltımını hem de pozitif NBD kaldıracağını sağladığını; İş-Devam senaryosunda ise fiziki risklerin portföy değerini aşındırdığını göstererek Yönetim Kurulu'nun Net-Sıfır yol haritasını onaylamasını finansal olarak da destekler. |
|-----------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karbon fiyatı +20 €/t (Net-Sıfır) | 60           | Geçiş getirisi artar   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sigorta primi +5 pp (3 °C)        | - 35         | Fiziksel risk baskısı  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CAPEX +10 % (1,5 °C)              | - 40         | Döviz-enflasyon etkisi |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**EK-7: Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları Eşleştirme Matrisi**

| Stratejik KPI                                                          | 2024 Baz | 2030 Hedefi | İlgili     | SKA              | Rapor Bölümü/<br>Sayfa |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|------------|------------------|------------------------|
| Kapsam 1-2 emisyon yoğunluğu (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BKA) | 0,16     | -%60        | 13 • 7     | 13.2 – 7.2       | 8.2                    |
| Yenilenebilir elektrik oranı (%)                                       | -        | ≥ 80        | 7          | 7.2              | 8.2                    |
| Enerji yoğunluğu (kWh/m <sup>2</sup> )                                 | 265      | -%30        | 7 • 9 • 11 | 7.3 – 9.4 – 11.6 | 8.2                    |
| Su yoğunluğu (L/m <sup>2</sup> )                                       | 580      | -%25        | 6          | 6.4              | 8.3                    |
| Atık geri kazanım oranı (%)                                            | 50       | ≥ 60        | 12         | 12.5             | Ek-4                   |
| Yeşil sertifikalı BKA payı (%)                                         | 38       | 60          | 11 • 9     | 11.3 – 9.4       | 6.2                    |
| Kadın yönetici oranı (%)                                               | 26       | 35          | 5 • 10     | 5.5 – 10.2       | Ek-5                   |
| İSG kaza sıklığı (LTIFR)                                               | 19       | ≤ 1,0       | 8          | 8.8              | Ek-5                   |
| Tedarikçi ESG uyumlu harcama (%)                                       | -        | 70          | 12 • 8     | 12.6 – 8.4       | Ek-5                   |
| Net Pozitif Biyoindex (NPI)                                            | 103      | ≥ 1,10      | 15         | 15.1             | Ek-4                   |

**Açıklamalar**

- **Alt-Hedef Referansı:** BM SKA Çerçevesi'nde ilgili hedef(ler)in kısa kodu belirtilmiştir.
- **Uyum Yöntemi:** Her KPI, SKA Taksonomisi & TSRS göstergeleri çapraz tablosu kullanılarak eşleştirilmiştir; detaylı metodoloji Bölüm 8 Metodoloji Notu'nda verilmiştir.

**EK-8: TSRS Uyum Dizini**

| TSRS Paragrafı       | Açıklama                                  | Rapor Bölümü                         | Sayfa |
|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------|
| <b>P.27(a)</b>       | Yönetişim organı, görev tanımı, yetkinlik | Yönetişim                            | 27-29 |
| <b>P.27(a)(i)</b>    | Görev tanımı ve yetkinlikler              | Yönetişim–Sürdürülebilirlik Komitesi | 28    |
| <b>P.27(a)(ii)</b>   | Yetkinlik ve beceriler                    | Yönetişim                            | 28    |
| <b>P.27(a)(iii)</b>  | Toplantı sıklığı ve bilgilendirme         | Yönetişim                            | 28    |
| <b>P.27(a)(iv)</b>   | Strateji, risk yönetimi ve ödünleşim      | Yönetişim                            | 28    |
| <b>P.27(a)(v)</b>    | Performans metrikleri ve ücretlendirme    | Yönetişim                            | 29    |
| <b>P.27(b)</b>       | Yönetimin görevi                          | Yönetişim                            | 29    |
| <b>P.27(b)(i-ii)</b> | Görev devri, kontroller ve entegrasyon    | Yönetişim                            | 30    |

**TSRS 1 Strateji**

| TSRS Paragrafı | Açıklama                               | Rapor Bölümü | Sayfa |
|----------------|----------------------------------------|--------------|-------|
| <b>P.29(a)</b> | Risk/fırsat tanımı ve zaman dilimi     | Strateji     | 31-37 |
| <b>P.30–31</b> | Etkiler (iş modeli, değer zinciri)     | Strateji     | 16-19 |
| <b>P.32–34</b> | Stratejiye yanıtlar, ödünleşimler      | Strateji     | 33    |
| <b>P.35–40</b> | Finansal etkiler                       | Strateji     | 34    |
| <b>P.41–42</b> | İklim dayanıklılığı ve senaryo analizi | Strateji     | 35-37 |

**TSRS 1 Risk Yönetimi**

| TSRS Paragrafı | Açıklama                           | Rapor Bölümü  | Sayfa |
|----------------|------------------------------------|---------------|-------|
| <b>P.43</b>    | Risk belirleme ve izleme süreçleri | Risk Yönetimi | 39-42 |
| <b>P.44(a)</b> | Risk değerlendirme metodolojisi    | Risk Yönetimi | 39-40 |
| <b>P.44(b)</b> | Fırsat belirleme süreçleri         | Risk Yönetimi | 41    |
| <b>P.44(c)</b> | Genel risk yönetimi entegrasyonu   | Risk Yönetimi | 42    |

## TSRS 1 Metrikler ve Hedefler

| TSRS Paragrafı | Açıklama                                      | Rapor Bölümü          | Sayfa |
|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------|
| P.45-50        | Zorunlu metrikler (enerji, GHG, su, atık vb.) | Metrikler ve Hedefler | 44-49 |
| P.51-53        | Hedefler ve ilerleme durumu                   | Metrikler ve Hedefler | 45-49 |

## TSRS 2 İklim ile İlgili Açıklamalar

| TSRS Paragrafı | Açıklama                               | Rapor Bölümü          | Sayfa |
|----------------|----------------------------------------|-----------------------|-------|
| P.6(a-b)       | İklim yönetimi ve yönetim rolü         | Yönetişim             | 28-30 |
| P.9(a), 10-12  | İklim risk/fırsat tanımı ve etkiler    | Strateji              | 32    |
| P.13-14        | İklim etkileri ve stratejiye yanıt     | Strateji              | 33    |
| P.15-21        | Finansal etkiler, senaryo analizi      | Strateji              | 34-37 |
| P.22-23        | İklim dayanıklılığı değerlendirmesi    | Strateji              | 37    |
| P.24-25        | Risk/fırsat izleme metodolojisi        | Risk Yönetimi         | 39-42 |
| P.27-32        | Zorunlu iklim metrikleri (GHG, enerji) | Metrikler ve Hedefler | 44    |
| P.33-37        | Hedefler ve ilerleme durumu            | Metrikler ve Hedefler | 45-49 |
| P.29-30        | Kapsam 3 geçiş muafiyeti beyanı        | Rapor Hakkında        | 4-5   |

## EK-9 GRI Uyum Dizini

| TSRS Paragrafı | Açıklama                                    | Rapor Bölümü                        | Sayfa     |
|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 2.1            | Organizasyon detayları                      | Kurumsal Profil                     | 12-15     |
| 2.2            | Tedarik zinciri                             | Yönetişim/Tedarik Zinciri           | 49        |
| 2.3            | Raporlama dönemi, kapsam ve sınırlar        | Rapor Hakkında                      | 4-5       |
| 2.5            | Dış doğrulama                               | Rapor Hakkında/Ekler-Güvence Raporu | 4-5,54-55 |
| 2.6            | Faaliyetler, değer zinciri                  | Kurumsal Profil ve İş Modeli        | 12-16     |
| 2.9            | Yönetişim yapısı                            | Yönetişim                           | 28-30     |
| 2.12           | Sürdürülebilirlik stratejisi                | Sürdürülebilirlik Yaklaşımı         | 24-26     |
| 2.14           | Yönetim kurulu gözetimi                     | Yönetişim                           | 28        |
| 2.22           | Yönetim beyanı                              | Liderlerimizden Mesajlar            | 8-10      |
| 2-29           | Paydaş katılımı                             | Sürdürülebilirlik Yaklaşımı         | 26        |
| 3.1            | Önemlilik süreci                            | Sürdürülebilirlik Yaklaşımı         | 26        |
| 3.2            | Önemli konular listesi                      | Sürdürülebilirlik Yaklaşımı         | 26        |
| 3.3            | Her önemli konuya ilişkin yönetim yaklaşımı | İlgili performans bölümleri         | Çeşitli   |

## GRI Çevresel Konular

| GRI Kodu | Açıklama                              | Rapor Bölümü                         | Sayfa |
|----------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------|
| 302-1    | Enerji tüketimi                       | Metrikler ve Hedefler                | 45    |
| 302-3    | Enerji yoğunluğu                      | Metrikler ve Hedefler                | 45    |
| 303-1    | Su çekimi                             | Metrikler ve Hedefler                | 47    |
| 303-2    | Su yönetimi etkileri                  | Metrikler ve Hedefler                | 47    |
| 305-1    | Kapsam 1 emisyonları                  | Metrikler ve Hedefler                | 44    |
| 305-2    | Kapsam 2 emisyonları                  | Metrikler ve Hedefler                | 44    |
| 305-3    | Kapsam 3 emisyonları                  | Rapor Hakkında (geçiş muafiyeti)     | 4-5   |
| 305-5    | Emisyon azaltımı                      | Metrikler ve Hedefler                | 45    |
| 306-1    | Atık üretimi ve yönetimi              | Metrikler ve Hedefler                | 46    |
| 306-2    | Atık türleri ve bertaraf yöntemleri   | Metrikler ve Hedefler                | 58    |
| 304-1    | Operasyonel alanlar ve biyoçeşitlilik | Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik | 30    |

## GRI Sosyal Konular

| GRI Kodu | Açıklama                                | Rapor Bölümü                         | Sayfa |
|----------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------|
| 401-1    | İstihdam, yeni işe alımlar              | Metrikler ve Hedefler                | 47-48 |
| 401-2    | Çalışanlara sağlanan yan haklar         | Metrikler ve Hedefler                | 59    |
| 403-1    | İş sağlığı ve güvenliği yönetim sistemi | Metrikler ve Hedefler                | 47-49 |
| 403-9    | İş kazaları ve yaralanmalar             | Metrikler ve Hedefler                | 47    |
| 404-1    | Çalışan eğitimi (ortalama saat)         | Metrikler ve Hedefler                | 47    |
| 405-1    | Çeşitlilik ve fırsat eşitliği           | Metrikler ve Hedefler                | 48    |
| 413-1    | Yerel topluluklarla etkileşim           | Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik | 49    |

## Kısaltmalar Dizini

| Kısaltma | Açıklama                                                 |
|----------|----------------------------------------------------------|
| AB       | Avrupa Birliği                                           |
| BAK      | Brüt Kiralanabilir Alan                                  |
| BIST     | Borsa İstanbul                                           |
| CDP      | Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project)     |
| ÇSY      | Çevresel, Sosyal ve Yönetişim                            |
| ESRS     | Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları          |
| GES      | Güneş Enerjisi Santrali                                  |
| GHG      | Sera Gazı (Greenhouse Gas)                               |
| GRI      | Küresel Raporlama Girişimi (Global Reporting Initiative) |
| IFRS     | Uluslararası Finansal Raporlama Standartları             |
| IPCC     | Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli                 |
| ISO      | Uluslararası Standardizasyon Örgütü                      |
| KAP      | Kamuyu Aydınlatma Platformu                              |
| KSS      | Kurumsal Sosyal Sorumluluk                               |
| KVK      | Kişisel Verilerin Korunması                              |
| LCA      | Yaşam Döngüsü Analizi (Life Cycle Assessment)            |
| MWh      | Megawatt-saat                                            |
| SASB     | Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu         |
| SKA      | Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları                         |
| SPK      | Sermaye Piyasası Kurulu                                  |
| TCFD     | İklimle İlgili Finansal Açıklamalar Görev Gücü           |
| TFRS     | Türkiye Finansal Raporlama Standartları                  |
| TL       | Türk Lirası                                              |
| TSRS     | Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları         |
| TÜİK     | Türkiye İstatistik Kurumu                                |
| YEKDEM   | Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması   |

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

### Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (“hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 “İklimle İlgili Açıklamalar”a uygun olarak sunulan bilgiler (“Sürdürülebilirlik Bilgileri”) hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporunda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri kapsamaz.

#### Sınırlı Güvence Sonucu

“Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti” başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (“TSRS”)’na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

#### Dikkat Çekilen Husus

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’nun TSRS Geçiş Hükümleri bölümünde açıklandığı üzere, Grup’un 2024 yılı için hazırladığı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu TSRS Kapsamında hazırladığı ilk rapor olup bu raporda TSRS 1’in sağladığı muafiyetleri dikkate alarak yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamıştır ve önceki döneme ait bilgileri karşılaştırmalı bilgi olarak sunmamıştır.

Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

#### Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

İncelenmekte olan bilgilerin seçici olarak test edilmesi nedeniyle tüm güvence sözleşmelerinde yapısal sınırlamalar mevcuttur. Bu nedenle hile, hata veya uyumsuzluk meydana gelebilir ve tespit edilemeyebilir. Ek olarak, raporlama belgelerinde yer alan finansal olmayan bilgiler gibi, bu tür bilgilerin belirlenmesi, hesaplanması ve örneklenmesi veya tahmin edilmesi için kullanılan nitelik ve yöntemler dikkate alındığında, finansal bilgilere göre daha yapısal sınırlamalara tabidir.

Denetimimiz, Güvence Denetimi Standardı 3000 ve 3410’da tanımlandığı şekilde sınırlı güvence sağlamaktadır. Sınırlı güvence çalışması kapsamında yapılan işlemler, doğası ve zamanlaması gereği – ve daha az kapsamlı olarak – makul bir güvence çalışmasından farklılık göstermektedir. Dolayısıyla sınırlı bir güvence çalışmasında elde edilen güvence düzeyi, makul bir güvence çalışması kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır.

## Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri’ne İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlave Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Grup’un iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.

#### Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri” ve Sürdürülebilirlik Bilgileri’nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri” ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

#### **Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi**

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar'daki (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Kuruluşumuz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Grup'un iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

#### **Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti**

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Grup'un kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Grup'un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup'un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate Member of Praxity AISBL)

  
Hasan Erturk  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 31 Ekim 2025

## **Teşekkürler**

*ÖZAK GYO olarak bu ilk Sürdürülebilirlik Raporumuzun  
hazırlanmasında katkı sağlayan tüm iç ve dış  
paydaşlarımıza teşekkür etmek isteriz.*

*Sürdürülebilirlik yolculuğumuz başladı,  
hızlanarak devam edeceğiz...*

# ÔZAKGYO

Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C  
34020 Büyükyalı / İstanbul