

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

1.01.2025 – 30.06.2025

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, altı aylık ara dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
18 Ağustos 2025

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



Selçuk Şahin, SMMM
Sorumlu Denetçi

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	3
a. Raporun Dönemi	3
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	3
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	4
d. İlkelerimiz.....	4
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar.....	4
f. Yönetim Kurulu.....	5
g. Komiteler.....	5
h. Kar Dağıtım Politikası	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
j. Diğer Hususlar	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler.....	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	7
c. Portföy Özeti	7
3. Gayrimenkul Sektörü	8
4. Projeler ve Faaliyetler	11
a. Tamamlanan Projeler.....	11
b. Devam Eden Projeler.....	16
c. Gelecek Projeler	18
d. Turizm Faaliyetleri	19
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	20
6. Hukuki Açıklamalar	20
7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	21
8. Finansal Tablo ve Dipnotlar	22

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2025 - 30.06.2025 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
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 Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,50 TL (Düzeltilmiş fiyat : 0,53 TL)
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	Zeytinburnu / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52 C / 5 Zeytinburnu - İSTANBUL
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

Misyonumuz: 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.

d. İlkelerimiz

“Yaşama Değer Katan Projeleri” desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

Tüm paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

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

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.

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.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.-TL’den 2.000.000.000.-TL’ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme’nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8’inci maddesinin tadili 26/04/2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda onaylanmış ve 23/05/2022 tarihinde tescil edilmiştir.

30.06.2025 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.313	47,22
Ürfi AKBALIK	378.108.157	25,97
Diğer	26.387.530	1,81
Halka Açık	364.000.000	25,00
Toplam	1.456.000.000	100,00

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 1.456.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme’nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 9.273.885 TL’lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 1.446.726.115 TL’lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, diğer üyeler ise Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme’nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi’nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir. Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 22/05/2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu 01 Ocak – 30 Haziran 2025 döneminde 25 defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	22/05/2025	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	22/05/2025	1 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	
Erman KALKANDELEN	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	Bağımsız Üye

g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun 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 etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikiye üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman KALKANDELEN	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Dursun Ali Alp	Komite Üyesi	(Yönetim Kurulu Üyesi)
Pınar KAYA	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman KALKANDELEN	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 10.03.2025 tarih ve 2025-10 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 22.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Şirketin 22.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2024 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması teklifi kabul edilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası :

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı yer alan hükümler çerçevesinde; Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin kar payı olarak dağıtılması halinde uygulanacak vergi oranının %10, kar dağıtımı yapılmaması halinde vergi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Şirketimiz yönetimi söz konusu avantajdan faydalanmak için prensip olarak vergi mevzuatında sayılan gelirlerden elde edilen kazançların % 50'sini kar payı olarak dağıtmayı Genel Kurulda teklif etmeyi planlamaktadır.

Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve

yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Bu çerçevede; Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2025 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	60	İş Ortaklığı

j. Diğer Hususlar

-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faaliyetler ve Çalışan Bilgisi:

Şirket'in, 30.06.2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve menfaatleri toplamı 2.789.274TL'dir. (31.12.2024 : 4.958.463 TL)

Şirket'in çalışan sayısı 30.06.2025 itibarıyla 154 kişidir. (31 Aralık 2024: 80). Bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı: Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin personel sayısı 790 (31 Aralık 2024: 839) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 24'tür. (31 Aralık 2024: 37). Kuruluşumuzda personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların kıdem tazminatı karşılık tutarı 30.06.2025 tarihi itibarıyla 38.319.881 TL'dir (31.12.2024: 23.805.052 TL).

-Dönem İçinde Esas Sözleşmesinde Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Kayıtlı Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler

Dönem içerisinde Kayıtlı Sermayesinde değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Dönem İçerisinde İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in ilgili dönemde iktisap ettiği kendi payı yoktur.

-Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler

Herhangi bir çıkarılmış menkul kıymet veya sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

-İç Kontrol Mekanizması

Şirket çalışanlarının ve süreçlerinin, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlenmiş olup İç Denetim Direktörlüğü kontrolünde yürütülmektedir. Dönemler itibarıyla denetlenmeler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından denetlenmektedir.

-Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İlgili dönemde Araştırma ve geliştirme harcaması yapılmamıştır.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Genel Kurul Çalışmaları

2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mayıs 2025 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanmıştır. 22.05.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.05.2025 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili dönem içerisinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

c. Portföy Özeti

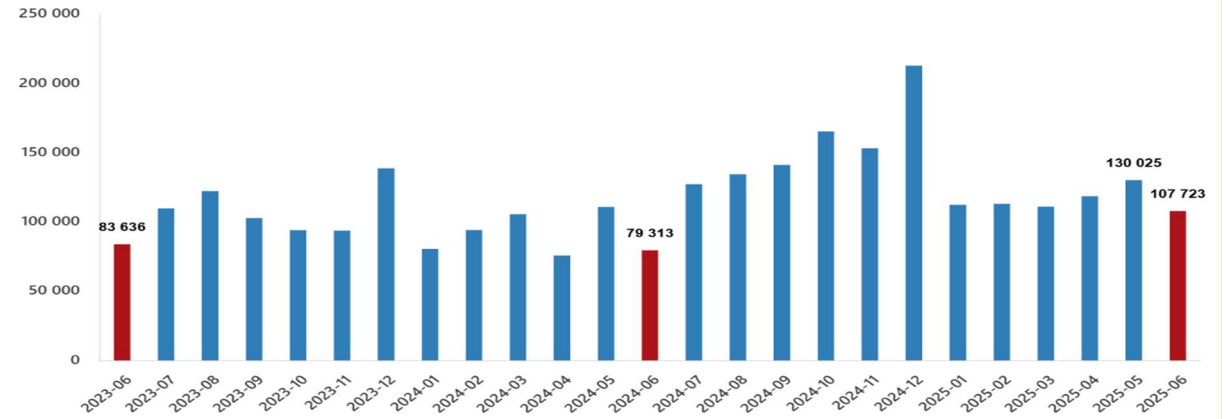
	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	6.472.641.468	6.472.641.468
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	7.050.605.617	7.050.605.617
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	4.228.764.938	4.228.764.938
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.869.711.998	2.869.711.998
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.429.238.737	2.429.238.737
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.208.620.002	2.208.620.002
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.746.226.048	1.746.226.048
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.830.721.309	1.830.721.309
Topkapı Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.555.607.681	1.555.607.681
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	786.045.104	786.045.104
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	967.296.888	967.296.888
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	137.465.225	137.465.225
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.049.952.203	1.049.952.203
			33.332.897.218	33.332.897.218

3. Gayrimenkul Sektörü

Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723, Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Haziran 2025
(Adet)



Konut satış sayısı, Haziran 2025

	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107.723	79.313	35,8	691.893	545.074	26,9
İpotekli satış	14.484	6.813	112,6	103.090	51.415	100,5
Diğer satış	93.239	72.500	28,6	588.803	493.659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107.723	79.313	35,8	691.893	545.074	26,9
İlk el satış	33.569	25.425	32,0	207.624	173.324	19,8
İkinci el satış	74.154	53.888	37,6	484.269	371.750	30,3

Kaynak: TÜİK

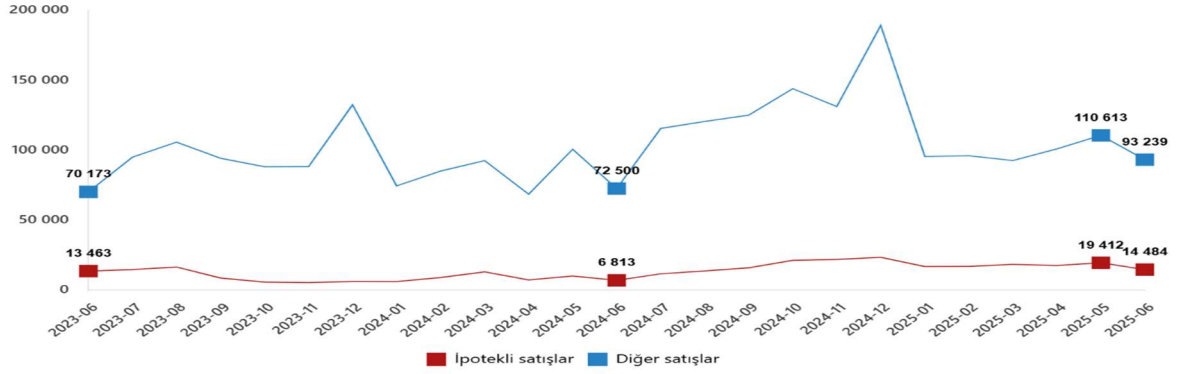
İpotekli konut satışları 14 bin 484 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran

döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 384'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 24 bin 446'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

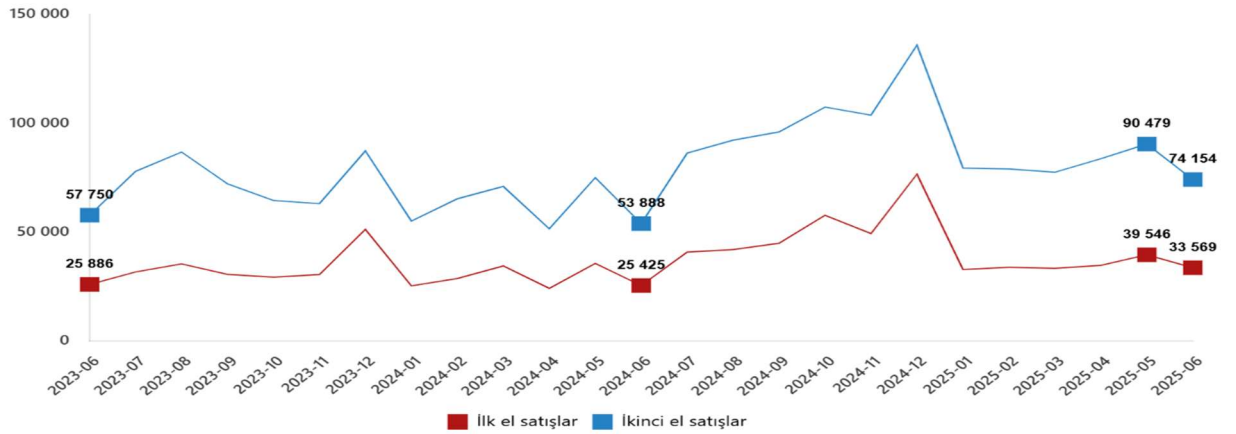
Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025
(Adet)



Diğer satış türleri sonucunda 93 bin 239 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025
(Adet)



Kaynak: TÜİK

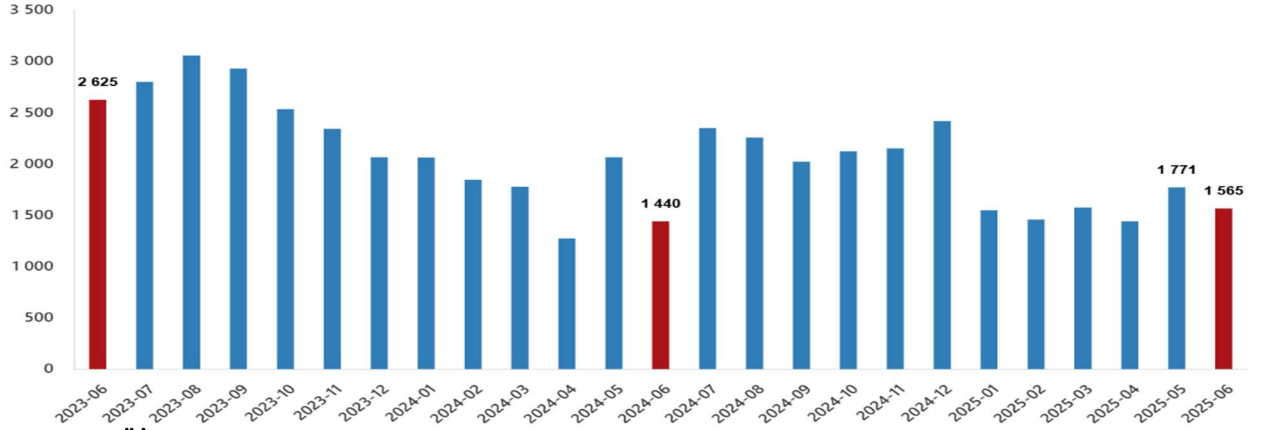
İlk el konut satış sayısı 33 bin 569 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 74 bin 154 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışı, Haziran 2025
(Adet)



Kaynak: TÜİK

Yabancılar Haziran ayında bin 565 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 oranında azalarak bin 565 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 603 ile Antalya, 521 ile İstanbul ve 128 ile Mersin oldu.

AVM Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından oluşturulan AVM Endeksi Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 24,3 oranında artarak 4340 puana yükseldi. Haziran 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 35,05 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.(www.ayd.org.tr)

Ofis Piyasası

İstanbul 2025 ikinci çeyrekte İstanbul Ofis Pazarı'nda, özellikle küçük ölçekli ofis kullanıcılarının prestijli alanlarda olan ilgisi belirginleşti. Bu eğilim, yılın ikinci çeyreği boyunca fiili kiralama sözleşmelerine dönüşerek somutlaştı. Ofis açmak yada mevcut yerini değiştirmek isteyen kullanıcılar, ağırlıklı olarak Merkezi İş Alanı (MİA)'na yöneldi. Buna karşılık büyük ölçekli kullanıcıların gerçekleştirdiği yer değiştirme hamleleri boşluk oranlarında artışa neden oldu. Art arda dört çeyrek boyunca süren yekselişin ardından, MİA'daki A sınıfı ofis boşluk oranı toplamda yaklaşık %18 artarak 2025 ikinci çeyrek itibarıyla %14,4 seviyesinde kaydedildi. Bu gelişme, büyük kullanıcıların kararlarıyla pazarın genel dengesinin nasıl etkilendiğini gösteriyor.

Arz tarafında ise önceki çeyreklere benzer bir görünüm sürdü; yeni stok eklenmedi. Bu durağanlıkta makroekonomik belirsizlikler, döviz kurundaki dalgalanmalar ve finansmana erişimdeki zorluklar gibi nedenler etkili oldu. Geliştiricilerin, yeni projelerde ziyade mevcut portföylerin verimliliğine odaklandığı yada daha kısa sürede geri dönüş sağlayabilecek projelere yöneldiği gözlemlendi.

Kira seviyeleri açısından liste fiyatlarında kayda değer bir değişim yaşanmadı; ancak bazı binalarda 1-1,5 ABD Doları seviyesinde düşüşler görüldü. Grafiklere yansıyan kira ortalamasında ise hafif fakat net olmayan bir artış kaydedildi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira, çeyrek sonunda 30,3 ABD Doları/m2/ay olarak ölçüldü.

Talebin yoğunlaştığı MİA bölgelerinde ise üst segment kira seviyelerinde dikkat çekici artışlar yaşandı. Levent, Etiler ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe gibi bölgelerde kiralar 50 ABD Doları sınırını aşarken, Maslak'ta da 8 ABD Doları düzeyindeki artış dikkat çekti. MİA dışı bölgelerde ise kira seviyeleri büyük ölçüde sabit kaldı, bazı lokasyonlarda 1-2 ABD Dolarlık düşüşler gözlemlendi.

Genel olarak değerlendirildiğinde, İstanbul Ofis Pazarı'nda kısa vadede arz tarafında sınırlı bir hareketlilik bekleniyor. Buna karşılık talep, daha çok küçük ölçekli kullanıcıların yönlendirildiği bir yapı sergiliyor. Kira seviyeleri ise bölgesel farklılıklarda şekillenmeye devam ediyor. (www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 arttı.

Turizm geliri Ocak- Haziran aylarından oluşan 6 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 artarak 25 milyar 778 milyon 39 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %18,8'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 19 milyar 205 milyon 704 bin dolarını kişisel harcamalar, 6 milyar 213 milyon 415 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Kaynak: TÜİK

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.06.2025 itibarıyla 65,2 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı ve Göktürk Doa projelerinin yanı sıra, yapımı devam eden Hayatcity Mahmutbey, Hayat Flora Küçükçekmece, Dragos Maltepe ve Göktürk Duyu projelerinde de satışlar sürmekte olup; ayrıca Balmumcu, Topkapı ve turizm projelerinin başlanması planlanmaktadır. Bu adımlarla Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirmeye devam edecektir.

4. Projeler ve Faaliyetler

a. Tamamlanan Projeler

Göktürk Doa Projesi, İstanbul

GYO'nun Göktürk'te Özak Göktürk 2 projesinin çalışmaları 2021 yılının son çeyreğinde başlamıştır.

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Göktürk Doa projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2021 4. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2024 2. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	10.673 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Göktürk 1 Projesi, İstanbul

Şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajına sahip Göktürk Projesi, şehrin en değerli bölgelerinden biri olan Göktürk arsalarında geliştirilen bir konut projesi olarak ortaya çıkmıştır.

Özak GYO, İstanbul Havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirmeye devam etmektedir. İstanbul Havaalanı'na 15 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 m² alan üzerinde 157 adet 100 metrekareden başlayıp 280 metrekareye ulaşan butik dairelerden oluşmaktadır. 2020 yılının 3. çeyreğinde başlayan proje, 2022 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.000 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

34 Portal Plaza, İstanbul

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir. 34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının drenajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir. Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Eylül ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	5,5 mr TL
2025/06 Kira Geliri	128,4 Milyon TL
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmekte, çalışanların yaşam tarzına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrışmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586 m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %73'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	2 mr TL
Doluluk Oranı	%73
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise,

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 21 ilde 37 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	1,5 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	31.828 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır. Proje dâhilinde 90 ila 2.000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	3,6 mr TL
Doluluk Oranı	%73
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralanabilir Alan	23.746 m ² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, Happy Moon’s

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

2020 yılında tamamlanması planlanan Özak Ofis Bina Projesi, Büyükyalı Projesi’nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümün, ofis binası olarak kullanmak üzere Özak GYO tarafından satın alınmasıyla başlamıştır.

Özak GYO, Büyükyalı Projesi’nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümü satın alınmıştır. Özak GYO Genel Merkezi olarak kullanılmakta olan C Blok’un ofis dekorasyon işleri ÖYZ Adi Ortaklığı tarafından yapılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	967,3 mn TL
Kiralanabilir Alan	4.487 m²

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO’nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projede 2020 yılı 2. Çeyreğinde yaşam başlamıştır. Projenin mimarlığını, 200’den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m2’lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibarıyla ÖZAK GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO’nun gelirden alacağı pay %37’dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli’nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görüşüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

2022 yılının ilk çeyreğinde Emlak Konut GYO ile yapılan anlaşma uyarınca Büyükyalı projesinde yer alan 74.659,99 m2 alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yenigün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	2021 2. Çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m²
Satış Oranı	%92
Satış-Teslimat Oranı	%100

Hayat Tepe İstanbul

Hayat Tepe projesi, Adalar ve Tarihi Yarımada’yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür.

Özak GYO’nun “Mutluluk şehrin merkezinde” sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA’ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5’ten rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 613'ü teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla portföyümüzde satılabilir 1 adet dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	197 m ²
Satış Oranı	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

b. Devam Eden Projeler

Göktürk Duyu Projesi

Şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajına sahip Göktürk Projesi, şehrin en değerli bölgelerinden biri olan Göktürk arsalarında geliştirilmesi planlanan bir konut projesi olarak ortaya çıkmıştır.

Özak GYO, İstanbul Havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. İstanbul Havaalanı'na 15 km, TEM Otoyolu'na 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Özak GYO'nun Göktürk'te yer alan diğer arsasında Özak Göktürk Projesi'nin devamı niteliğinde Göktürk Duyu projesine ait Yapı Ruhsatı 11.10.2023 tarihi itibarı ile alınmıştır. 141 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2024 2. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 2. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	11.891 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Hayat City Mahmutbey Projesi, İstanbul

Özak GYO, ulaşım olanaklarıyla büyük avantaj sunan Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni konut projesi geliştirmektedir.

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir konut projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katması hedeflenmektedir. Hayat City Mahmutbey konut projesi için Yapı Ruhsatı 25 Ekim 2023 tarihi itibarı ile alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2023 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2025 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	6.536 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Maltepe Dragos Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Maltepe Dragos projesinde 15.416 m² arsa alanına toplamda 466 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Yapılacak proje metro ağına, alışveriş merkezlerine ve çevre otoyollarına yakın olup adalar manzarası ile göze çarpmaktadır. Aynı zamanda ÖZAK GYO'nun kendine has modern çizgisi ile yeni bir yaşam projesi olarak hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Maltepe Dragos
Proje Başlangıç Tarihi	2024 1. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 2. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	15.416 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Hayat Flora Küçükçekmece Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Hayat Flora K. Çekmece projesinde 92.440 m² arsa alanına 1.387 konut, 46 ticari alan olmak üzere toplamda 1.433 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Yapılmakta olan Bahçeli ve teraslı daireler, günlük ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz cadde mağazaları, Metro ve Marmaray'a olan yakınlığı, sıcak komşuluk ilişkileri ve yüksek yatırım değeri ile göze çarpmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Hayat Flora
Proje Başlangıç Tarihi	2024 3. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2029 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	92.440 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Palas Balmumcu Projesi, İstanbul

İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin devamında yer alan Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Şehrin en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da planlanan proje, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 Karayolu'na ve sahil yoluna yakınlığı ile yatırımcılarına kazanç sağlayacaktır.

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir. 10.08.2023 tarihinde proje için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır. 2025 4. Çeyrekte yapımına başlanması planlanmaktadır. 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Başlangıç Tarihi	2025 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	16.423 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Topkapı Projesi, İstanbul

Topkapı projesinde 383 konut, 8 ticari alan olmak üzere toplamda 391 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Arsası, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 13.726,06 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 +KDV bedel ile satın alınmıştır.

Kemer Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 nolu Parselin 396,140 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293,505.30 m² alanlı 17.12.2068 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 26.04.2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Kemer Çamyuva Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi 128 ada 1 nolu Parsel, 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel olmak üzere toplam 132.569 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 128.868 m² alanlı 12.05.2071 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 30.04.2024 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345,492 m² sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Demre Arsası, Antalya

Koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta, avantajlı bir konumda yer alan arazide geliştirilecek beş yıldızlı otel projesi, bölgede artması beklenen turizm trafiğine değer katacaktır.

Antalya ili Demre ilçesi 194 ada 338 parselde yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir. Yapımı planlanan otel projesi için yapı ruhsatı, 20.12.2018 tarihinde alınmıştır.

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, güneybirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu güneybirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür.

Ancak bölgede imar planında yapılması gereken değişiklikten kaynaklanan mücbir sebeplerle yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17. maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08/10/2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmuştur.

Güneybirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'ye ulaşacaktır.

Didim Arsası, Aydın

Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası’nda devam ettirecektir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO’ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı’na 135 km, Bodrum Havalimanı’na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası’nda devam ettirecektir.

Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü’ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Ancak bölgede imar uygulamalarında yaşanan sıkıntılar neticesinde yatırıma başlanamaması nedeniyle 2015 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, kesin tahsis süresi Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik’in 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

Bakanlık tarafından 2015 yılında dondurulan kesin tahsis süresi, 2019 yılında yeni imar uygulama çalışmalarının başlatılması sonrasında yeniden açılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

d. Turizm Faaliyetleri

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

Özak GYO’nun bol ödüllü oteli Ela Excellence Resort, 583 odasının yanı sıra Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği onaylı SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile seçkin misafirlere ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya Belek İşkele Mevkii’nde yer alan Ela Excellence Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Excellence Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	11,5 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

Otel’in kiralaması 01.01.2023 tarihinden itibaren İşletme Modeli çerçevesinde gerçekleştirilmekte olup, buna göre; Otel’in ciro tutarı üzerinden %3 ve GOP (Brüt faaliyet karı) tutarı üzerinden performansa bağlı değişen oranlarda olmak üzere işletmeci payı hesaplanacak, toplam GOP tutarından işletmeci payı indirildikten sonra kalan bakiye ise Şirketimize gelir payı olarak verilecektir.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri

Para ve sermaye piyasası araçları
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.
Gayrimenkule Dayalı Haklar

Tebliğdeki ilgili düzenleme

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Md. 24/(b)	4.516.426.792	4.670.704.893
Md. 24 / (a)	56.147.863.000	55.617.372.574

İştirakler	Md. 24 / (b)	577.805.221	577.805.221
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		3.988.602.916	2.920.318.074
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	65.230.697.929	63.786.200.762
Finansal borçlar	Md. 31	601.542.076	406.775.047
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	58.625.684.287	57.920.468.479
Diğer kaynaklar	Md. 31	6.003.471.566	5.458.957.236
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	65.230.697.929	63.786.200.762

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	898.017.153	1.540.991.886
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.203.752.668	1.641.985.242
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmecii şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	577.805.221	577.805.221
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	1.070.036.727	663.477.849
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları	Md. 22 / (1)	761.577.663	1.484.656.416
Yatırımlarının Toplamı			

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari /Azami Oran	31.Ara.23
1.Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	0%	%10 en fazla	0%
2.Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler					
. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	89%	84%	%51 en az	84%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	6%	9%	%49 en fazla	9%
4.Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	2%	%49 en fazla	2%
5.Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	0%	%20 en fazla	0%
6.İşletmecii Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla	1%
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	2%	7%	%500 en fazla	7%
8.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla	1%
9.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla	1%

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

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

6. Hukuki Açıklamalar

-Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

01.01.2025 – 30.06.2025 dönemi içerisinde Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

-Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

İlgili hususa ilişkin bir yaptırım bulunmamaktadır.

-Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmaların Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir konu söz konusu olmamıştır.

-Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Dönem içerisinde özel denetim talebi olmamıştır.

-Şirket’in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve organı değerlendirmeleri:

Şirket’in sermayesi karşılıksız kalmamıştır.

-Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlem veya Benzeri Gelişmeler Hakkında Bilgiler

Dönem içerisinde belirtilen şekilde bir işlem olmamıştır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir. Şirket Sermayesinin Yasal Düzenlemeler Kapsamında Belirlenen Oranlara Ulaşılması ya da Altına Düşülmesi Durumunda Gerekçeleri Mevcut dönem içerisinde böyle bir durum yoktur.

Yönetim Organı Üyelerinden Birinin Talep Etmesi Halinde Kanunun 199’uncu Maddesinin Dördüncü Fıkrasında Öngörülen Raporun Sonuç Kısmı

Dönem içerisinde böyle bir talep olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu’nun 376. Maddesi Kapsamında Değerlendirme

Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı ilgili yönetim organı tarafından değerlendirilerek; Bağımsız Denetimden geçmiş konsolide ve solo finansal tablolardan görüleceği üzere, 1.456.000.000TL olan çıkarılmış sermayemizin, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide 57.498.461.110 TL olan özkaynakları ve varlığıyla fazlasıyla koruduğu ve faaliyetlerinin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Yoktur.

8. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2025-30/06/2025 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Dipnot	17.557.389.314	16.356.227.346
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.389.493.391	1.815.585.142
Finansal Yatırımlar	11	3.453.058.853	3.039.547.915
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		3.453.058.853	3.039.547.915
Ticari Alacaklar		563.505.365	320.774.398
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	18.576.068	38.813.352
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	544.929.297	281.961.046
Diğer Alacaklar		6.264.652	114.761.026
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	-	111.180.083
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.264.652	3.580.943
Stoklar	8	9.119.794.968	8.595.587.641
Peşin Ödenmiş Giderler		2.822.365.413	2.392.462.738
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9, 26	521.970.271	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.300.395.142	2.392.462.738
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	7.144.503	20.859.705
Diğer Dönen Varlıklar	10	195.762.169	56.648.781
Duran Varlıklar		47.605.356.562	47.677.880.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	33.332.897.218	33.332.897.218
Maddi Duran Varlıklar	13	14.170.606.571	14.206.886.972
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	99.294.004	106.573.619
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.558.769	3.587.603
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	-	26.940.309
Diğer Duran Varlıklar	10	-	994.665
TOPLAM VARLIKLAR		65.162.745.876	64.034.107.732

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2025 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	3.361.669.628	2.640.352.747
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	334.431.667	380.097.810
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	235.982.054	318.468.224
Ticari Borçlar		1.035.044.899	1.057.710.434
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	138.049.617	135.219.668
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	896.995.282	922.490.766
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	68.768.027	38.967.582
Diğer Borçlar		76.161.848	102.982.555
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	-	60.017.140
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	76.161.848	42.965.415
Ertelenmiş Gelirler	9	1.584.875.053	717.000.309
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.406.080	25.090.831
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	12.711.087	10.305.079
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	13.694.993	14.785.752
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	-	35.002
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.302.615.138	4.007.457.107
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	408.129.377	152.752.253
Diğer Borçlar		6.747.720	11.889.287
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.747.720	11.889.287
Ertelenmiş Gelirler	9	4.042.907	30.904.718
Uzun Vadeli Karşılıklar		38.319.881	23.805.052
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	38.319.881	23.805.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.845.375.253	3.788.105.797
ÖZKAYNAKLAR		57.498.461.110	57.386.297.878
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		57.479.421.516	57.369.907.977
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	6.271.727.522	6.271.727.522
Geri Alınmış Paylar (-)		(26.473.709)	(26.473.709)
Paylara İlişkin Primler		2.555.538.956	2.555.538.956
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		6.283.839.551	6.280.000.094
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		6.270.678.381	6.270.678.381
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		13.161.170	9.321.713
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.096.900.093	1.096.900.093
Geçmiş Yıllar Karları		39.736.889.725	37.721.258.994
Net Dönem Karı		104.999.378	2.014.956.027
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		19.039.594	16.389.901
TOPLAM KAYNAKLAR		65.162.745.876	64.034.107.732

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2024
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	1.829.839.629	2.086.023.670	903.891.852	1.136.673.520
Satışların Maliyeti	19	(1.714.439.386)	(1.618.508.155)	(682.336.456)	(985.486.651)
Brüt kar		115.400.243	467.515.515	221.555.396	151.186.869
Genel Yönetim Giderleri	20	(209.832.161)	(118.457.133)	(62.557.109)	(58.601.271)
Pazarlama Giderleri	20	(126.724.437)	(73.326.706)	(75.838.004)	(40.325.942)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	206.200.647	259.294.015	140.142.355	170.356.671
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(282.229.775)	(132.714.756)	(154.243.836)	(47.324.042)
Esas faaliyet karı		(297.185.483)	402.310.935	69.058.802	175.292.285
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	585.938.811	633.273.659	271.809.107	587.347.613
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(21.081.076)	-	(708.317)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		267.672.252	1.035.584.594	340.159.592	762.639.898
Finansman Gelirleri	23	432.926.022	339.939.700	190.231.578	(321.604.498)
Finansman Giderleri	23	(245.468.500)	(545.050.487)	(108.960.496)	(187.612.432)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(242.677.453)	(226.027.784)	(175.975.720)	(2.229.950.997)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		212.452.321	604.446.023	245.454.954	(1.976.528.029)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(104.339.237)	14.729.907	161.193.226	32.865.679
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	(21.545.002)	-	(21.545.002)	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(82.794.235)	14.729.907	182.738.228	32.865.679
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		108.113.084	619.175.930	406.648.180	(1.943.662.350)
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		3.113.706	(4.663.846)	4.568.643	6.346.654
Ana ortaklık payları		104.999.378	623.839.776	402.079.537	(1.950.009.004)
Net dönem karı		108.113.084	619.175.930	406.648.180	(1.943.662.350)
Pay başına kazanç	18	0,07	0,43	0,28	(1,33)
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.119.276	(19.151.654)	(6.650.588)	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		172.460	-	-	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(1.279.819)	4.787.914	1.662.647	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(1.279.819)	4.787.914	1.662.647	-
Diğer kapsamlı gelir		4.011.917	(14.363.740)	(4.987.941)	-
Toplam kapsamlı gelir		112.125.001	604.812.190	401.660.239	(1.943.662.350)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.286.166	(4.663.847)	4.479.813	6.346.652
Ana Ortaklık Payları		108.838.835	609.476.037	397.180.426	(1.950.009.002)
Toplam kapsamlı gelir		112.125.001	604.812.190	401.660.239	(1.943.662.350)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR
DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar						
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.271.727.522	2.555.538.956	(26.473.709)	1.096.900.093	26.056.536	4.903.622.302	36.150.242.996	4.955.812.649	57.389.427.345	(7.525.640)	57.381.901.705
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	4.955.812.649	(4.955.812.649)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(14.363.740)	-	-	623.839.776	609.476.036	(4.663.846)	604.812.190
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(14.363.740)	-	-	-	(14.363.740)	-	(14.363.740)
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	623.839.776	623.839.776	(4.663.846)	619.175.930
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.271.727.522	2.555.538.956	(26.473.709)	1.096.900.093	11.692.796	4.903.622.302	41.106.055.645	623.839.776	57.998.903.381	(12.189.486)	57.986.713.895
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.271.727.522	2.555.538.956	(26.473.709)	1.096.900.093	9.321.713	6.270.678.381	37.721.258.994	2.014.956.027	57.369.907.977	16.389.901	57.386.297.878
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	-	-	-	-	-	674.704	-	674.704	(636.473)	38.231
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.014.956.027	(2.014.956.027)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	3.839.457	-	-	104.999.378	108.838.835	3.286.166	112.125.001
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	3.839.457	-	-	-	3.839.457	172.460	4.011.917
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	104.999.378	104.999.378	3.113.706	108.113.084
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.271.727.522	2.555.538.956	(26.473.709)	1.096.900.093	13.161.170	6.270.678.381	39.736.889.725	104.999.378	57.479.421.516	19.039.594	57.498.461.110

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(457.450.725)	3.206.805.239
Dönem karı		108.113.084	619.175.930
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		40.278.906	1.148.773.343
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	200.836.712	58.502.558
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.217.107	2.789.593
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(241.412.156)	(213.123.750)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		49.152.622	36.206.214
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.590.247)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları		(564.284.681)	(633.273.659)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		104.339.237	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		2.649.693	-
Parasal kazanç/kayıp		465.370.619	1.897.672.387
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(571.053.562)	1.441.796.877
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(520.394.908)	175.676.106
Stoklardaki azalışlar / artışlar ile ilgili düzeltmeler		(524.207.327)	(943.673.523)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / artış ile ilgili düzeltmeler		42.943.196	1.229.082.400
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		128.492.398	574.564.327
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		841.012.933	208.074.036
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(428.873.841)	234.906.811
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(84.515.796)	(36.833.280)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(25.510.217)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(422.661.572)	3.209.746.150
Vergi ödemeleri		(28.689.505)	(2.409.777)
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(6.099.648)	(531.134)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		41.938.028	(779.884.371)
Alınan faiz	23	241.412.156	227.785.957
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(161.703.532)	(123.662.577)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.426.836	-
Finansal yatırım alımları		(42.197.432)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(884.007.751)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		248.887.138	(2.522.584.716)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	753.432.480	438.908.136
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(472.630.376)	(2.910.624.431)
Ödenen faiz	23	(31.914.966)	(50.868.421)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(166.625.559)	(95.663.848)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(259.466.192)	(216.016.426)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.815.585.142	1.089.353.838
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	1.389.493.391	777.673.564