

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

01.01.2025 – 31.03.2025

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

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
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. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	21
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....	21

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2025 - 31.03.2025 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: Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek ‘ÖZAK PROJESİ’ 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 muhataplarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

ÖZAK GYO, ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun, tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.

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.

31.03.2025 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.314	47,22
Urfi AKBALIK	378.108.156	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 28/05/2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	28/05/2024	1 yıl	
Urfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	28/05/2024	1 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	28/05/2024	1 yıl	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	28/05/2024	1 yıl	
Erman KALKANDELEN	Yönetim Kurulu Üyesi	28/05/2024	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	28/05/2024	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 ikişer 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)
------------------------	----------------	---------------------------------

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 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

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

“Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır.

Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtımını kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir.”

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, 31.03.2025 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

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 toplanılması için Ticaret Sicil Gazetesi üzerinden çağrıda bulunulmuştur.

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 tespiti 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.

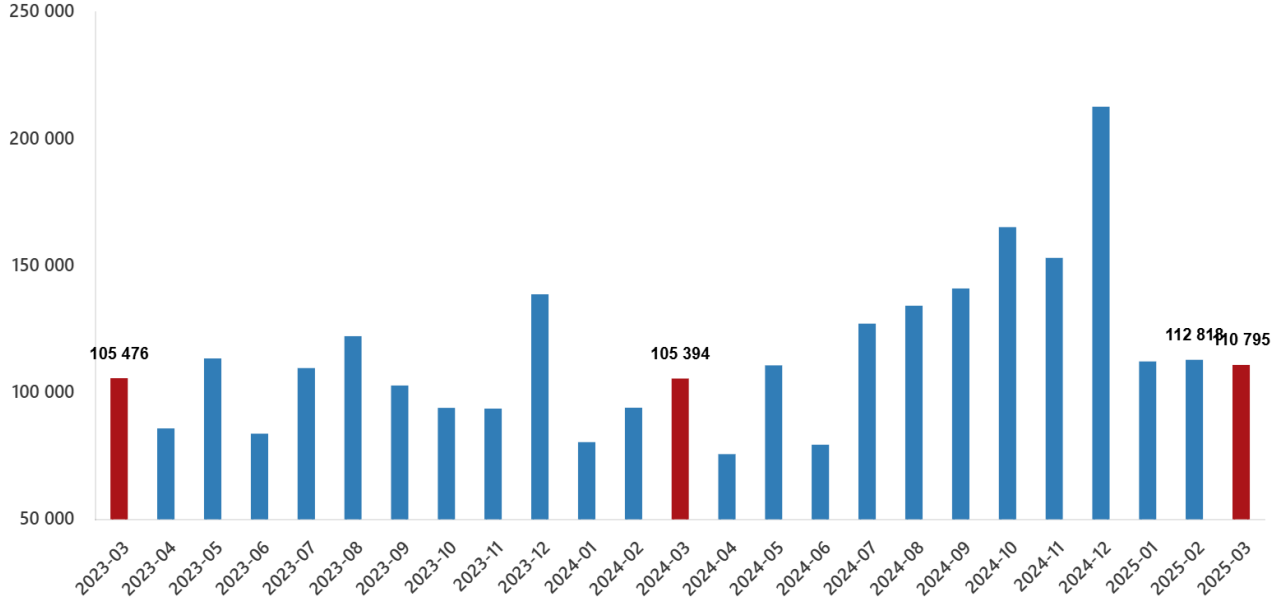
c. Portföy Özeti

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	6.105.878.359	6.105.878.359
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	6.651.092.984	6.651.092.984
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	3.989.147.930	3.989.147.930
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.707.103.811	2.707.103.811
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.291.589.347	2.291.589.347
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.083.471.662	2.083.471.662
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.647.278.610	1.647.278.610
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.726.986.065	1.726.986.065
Topkapı Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.467.461.364	1.467.461.364
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	741.504.965	741.504.965
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	912.486.373	912.486.373
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	129.675.952	129.675.952
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	990.458.138	990.458.138
			31.444.135.560	31.444.135.560

3. Gayrimenkul Sektörü

➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti.



Konut satış sayısı, Mart 2025

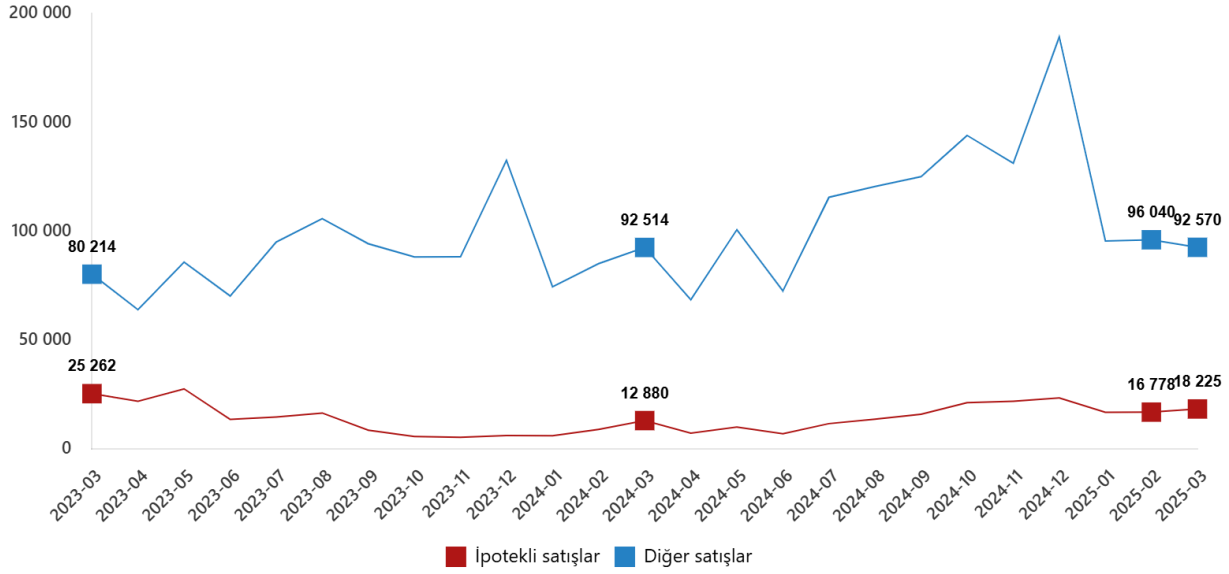
	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-3,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışları 18 bin 225 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu.

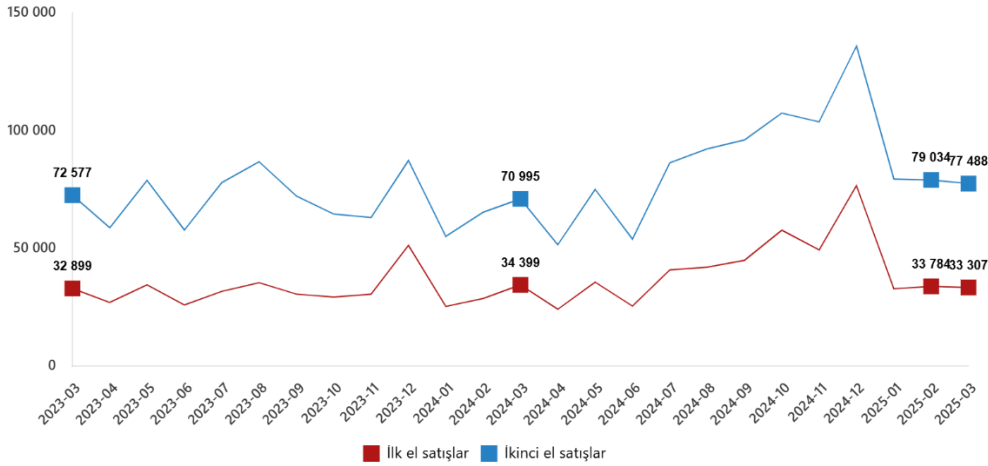
Mart ayında 4 bin 331; Ocak-Mart döneminde ise 12 bin 143 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.



Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 570 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 artışla 284 bin 57 oldu.

Kaynak: TÜİK

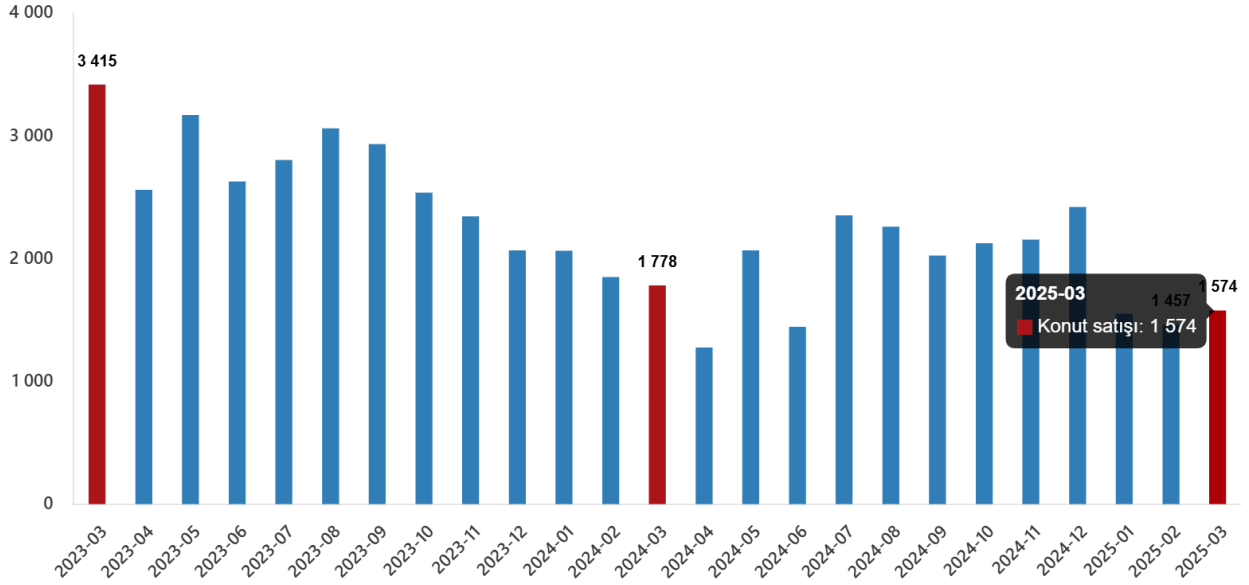


İlk el konut satış sayısı 33 bin 307 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 77 bin 488 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK

Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında azalarak 4 bin 578 oldu.

AVM Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından oluşturulan AVM Endeksi Mart ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Mart 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 37,5 oranında artarak 3829 puana yükseldi. Mart 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 38,10 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun altında olduğu görülmektedir. (www.ayd.org.tr)

Ofis Piyasası

2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul ofis pazarı, önceki yılların aynı dönemlerine kıyasla daha durağan bir seyir izledi. Özellikle son dönemde ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve finansmana erişim zorlukları nedeniyle geliştiricilerin yeni ofis projelerine olan ilgisi azaldı. Bu ortamda geliştiriciler, yeni projelere başlamak yerine mevcut portföylerini yönetmeye ve korumaya odaklanmayı tercih ediyor.

Bu dönemde pazarda, önceki çeyreklerde bazı binalarda görülen kiralama için bekleme listeleri yerine, aynı binalarda boş alanların olduğu dikkat çekmiştir. Yabancı şirketlerin Türkiye ofislerini kapatmaları, firmaların metrekare küçültme yönündeki adımları ve çok lokasyonlu şirketlerin ofislerini birleştirme kararları, boşluk oranlarının artmasında etkili olmuştur. Tüm bu gelişmelere rağmen, kiralama işlemleri piyasada devam etmiştir.

Pazarın arz tarafında, 2025 yılının ilk çeyreğinde önceki çeyreğe göre kayda değer bir değişiklik yaşanmamış, toplam stok benzer seviyelerde sabit kalmıştır. Bölgesel olarak değerlendirildiğinde, Levent talebin en yoğun olduğu bölge olma konumunu korudu. Pazarlaması tek yetkili olarak PROPIN tarafından yürütülen Sapphire Office'in pazara dahil olmasıyla birlikte bölgedeki toplam arzın artması boşluk oranının yükselmesine neden oldu.

Pazarın genelinde, yüksek kaliteli ofis binalarının arzının sınırlı olması nedeniyle mal sahibi lehine bir piyasa dengesi devam etti. Bu dönemde mal sahiplerinin liste kira fiyatlarını Türk Lirası cinsinden açıklama eğiliminde artış gözlemlendi. Enflasyonun da etkisiyle, kira liste fiyatlarında yukarı yönlü hareket devam etti. Levent'te kira ortalamaları önceki çeyreğe göre gerilese de, bazı binalarda kira artışları ve bazı binalarda indirim uygulamaları dikkat çekti. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgesinde kira ortalaması sabit kalırken, Beşiktaş-Balmumcu ve Ümraniye gibi bazı bölgelerde kira ortalamalarında yükseliş görüldü.

Genel olarak, İstanbul ofis pazarında arzın sabit kalmasına rağmen ekonomik koşullar, ofis kullanım alışkanlıklarındaki değişimler ve kurumsal stratejiler doğrultusunda bölgesel farklılıklar öne çıktı. Piyasa, mevcut koşullarda güçlü talep dinamiklerini koruyan bölgeler ile durağanlaşan alanlar arasında dengelenmeye devam ediyor.

(www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,6 artarak 9 milyar 451 milyon 244 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 9 milyar 323 milyon 872 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 127 milyon 373 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %23,6'sını ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 8 milyar 104 milyon 875 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 218 milyon 997 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 31.03.2025 itibarıyla 61,2 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı, Göktürk 2 projeleri, sonrasında planlanan Mahmutbey, Balmumcu, Küçükçekmece, Maltepe, Göktürk 3 ve turizm projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

4. Projeler ve Faaliyetler

a. Tamamlanan Projeler

Göktürk Doa Projesi, İstanbul

Özak 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 yapılabilir. 34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının direnajını 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
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 %74'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	2 mr TL
Doluluk Oranı	%74
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.536 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

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, CarrefourSA Hipermarket, 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	15.130 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	%69
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m²
Kiralanabilir Alan	23.746 m² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, D&R, 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	829 mn TL
Kiralanabilir Alan	5.848 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 sahilde 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 görücüye 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 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%89
Satış-Teslimat Oranı	%99

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. 31.03.2025 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	1.059 m ²
Satış Oranı (30.09.2024 itibarıyla)	%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

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 yanı sıra, 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. 2024 1. Çeyrekte yapımına başlanmıştır. 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Başlangıç Tarihi	2024 1. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2025 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	16.000 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	6.537 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Maltepe Dragos Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Maltepe Dragos projesinde 15.416 m² arsa alanına toplamda 458 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 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	15.416 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Küçükçekmece Projeleri, İstanbul

2023 yılında imzalanan toplamda 15.416 m² arsa alanına sahip Maltepe Projesine ve 2022 yılının son çeyreğinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortallığı ile imzalanan toplamda 92.441 m² arsa alanına sahip Küçükçekmece projelerine yönelik planlama faaliyetleri devam etmektedir.

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.

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 tesis 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, günübirlik 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 günübirlik 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.

Günübirlik 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.

Topkapı Projesi, İstanbul

Arsa, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

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 İskele 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 m²

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	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	4.864.932.469	4.406.045.981
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	52.616.229.249	52.465.892.519
İştirakler	Md. 24 / (b)	545.064.702	545.064.702
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		3.025.421.466	2.754.842.362
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	61.051.647.886	60.171.845.564
Finansal borçlar	Md. 31	685.323.710	383.725.713
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	54.791.111.921	54.638.486.737
Diğer kaynaklar	Md. 31	5.575.212.250	5.149.633.114
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	61.051.647.881	60.171.845.564

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 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)	1.486.016.212	1.453.673.752
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.190.265.315	1.548.944.462
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.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	545.064.702	545.064.702
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	566.525.479	357.883.778
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	761.577.663	1.400.530.452

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 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.İşletmeci 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. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Yoktur.

7. 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 01/01/2025-31/03/2025 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	Dipnot	16.298.900.610	15.429.424.768
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.723.362.867	1.712.707.568
Finansal Yatırımlar	11	3.270.477.050	2.867.316.215
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		3.270.477.050	2.867.316.215
Ticari Alacaklar		421.752.263	302.598.168
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	84.964.313	36.614.048
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	336.787.950	265.984.120
Diğer Alacaklar		248.857.717	108.258.254
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	246.688.928	104.880.220
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.168.789	3.378.034
Stoklar	8	8.238.512.068	8.108.530.778
Peşin Ödenmiş Giderler		2.193.181.821	2.256.897.208
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.193.181.821	2.256.897.208
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	25.167.136	19.677.719
Diğer Dönen Varlıklar	10	177.589.688	53.438.858
Duran Varlıklar		44.931.497.914	44.976.280.469
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	31.444.135.560	31.444.135.560
Maddi Duran Varlıklar	13	13.389.255.081	13.401.873.738
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	95.588.266	100.534.775
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.519.007	3.384.317
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	-	25.413.775
Diğer Duran Varlıklar	10	-	938.304
TOPLAM VARLIKLAR		61.230.398.524	60.405.705.237

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	3.100.674.517	2.490.740.882
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	146.406.604	358.560.104
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	301.203.477	300.422.671
Ticari Borçlar		834.809.266	997.776.763
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	221.999.120	127.557.636
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	612.810.146	870.219.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	57.954.593	36.759.539
Diğer Borçlar		420.130.450	97.147.194
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	368.703.735	56.616.353
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	51.426.715	40.530.841
Ertelenmiş Gelirler	9	1.317.090.093	676.372.497
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	10.615	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.069.419	23.669.095
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	10.123.973	9.721.156
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	12.945.446	13.947.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	-	33.019
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.268.185.183	3.780.380.196
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	425.267.298	144.096.762
Diğer Borçlar		6.741.869	11.215.597
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.741.869	11.215.597
Ertelenmiş Gelirler	9	234.779	29.153.546
Uzun Vadeli Karşılıklar		34.562.234	22.456.172
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	34.562.234	22.456.172
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.801.379.003	3.573.458.119
ÖZKAYNAKLAR		53.861.538.824	54.134.584.159
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		53.847.840.118	54.119.122.969
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	5.833.846.730	5.833.846.730
Geri Alınmış Paylar (-)		(24.973.614)	(24.973.614)
Paylara İlişkin Primler		2.410.732.942	2.410.732.942
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		5.932.479.942	5.924.152.736
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		5.915.359.225	5.915.359.225
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		17.120.717	8.793.511
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.034.745.793	1.034.745.793
Geçmiş Yıllar Karları		37.485.254.855	35.583.837.000
Net Dönem Karı		(280.246.530)	1.900.781.382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		13.698.706	15.461.190
TOPLAM KAYNAKLAR		61.230.398.524	60.405.705.237

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024
	Dipnot		
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	873.480.251	895.556.562
Satışların Maliyeti	19	(973.620.272)	(597.152.233)
Brüt kar		(100.140.021)	298.404.329
Genel Yönetim Giderleri	20	(138.929.919)	(56.464.213)
Pazarlama Giderleri	20	(48.003.025)	(31.130.822)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	62.315.192	83.897.836
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(120.733.796)	(80.552.169)
Esas faaliyet karı		(345.491.569)	214.154.961
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	296.329.987	43.323.713
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(19.218.365)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		(68.379.947)	257.478.674
Finansman Gelirleri	23	228.942.505	624.058.729
Finansman Giderleri	23	(128.772.970)	(337.184.331)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(62.922.173)	1.890.373.726
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		(31.132.585)	2.434.726.798
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(250.486.440)	(17.108.134)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(250.486.440)	(17.108.134)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		(281.619.025)	2.417.618.664
Dönem karının (zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.372.495)	(10.386.607)
Ana ortaklık payları		(280.246.530)	2.428.005.271
Net dönem karı		(281.619.025)	2.417.618.664
Pay başına kazanç	18	(0,19)	1,66
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		11.102.941	(18.066.452)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		246.484	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları, Vergi Etkisi		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(2.775.735)	4.516.613
Diğer kapsamlı gelir		8.573.690	(13.549.839)
Toplam kapsamlı gelir		(273.045.335)	2.404.068.825
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.126.011)	(10.386.607)
Ana Ortaklık Payları		(271.919.324)	2.414.455.432
Toplam kapsamlı gelir		(273.045.335)	2.404.068.825

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı			
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.833.846.730	2.410.732.942	(24.973.614)	1.034.745.794	24.580.080	4.625.765.453	34.101.840.412	4.674.998.507	54.137.536.304	(7.099.209)	54.130.437.095
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	4.674.998.507	(4.674.998.507)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(13.549.839)	-	-	2.428.005.271	2.414.455.432	(10.386.607)	2.404.068.825
<i>-Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	-	-	(13.549.839)	-	-	-	(13.549.839)	-	(13.549.839)
<i>-Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	2.428.005.271	2.428.005.271	(10.386.607)	2.417.618.664
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.833.846.730	2.410.732.942	(24.973.614)	1.034.745.794	11.030.241	4.625.765.453	38.776.838.919	2.428.005.271	56.551.991.736	(17.485.816)	56.534.505.920
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.833.846.730	2.410.732.942	(24.973.614)	1.034.745.793	8.793.511	5.915.359.225	35.583.837.000	1.900.781.382	54.119.122.969	15.461.190	54.134.584.159
Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	636.473	-	636.473	(636.473)	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.900.781.382	(1.900.781.382)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	8.327.206	-	-	(280.246.530)	(271.919.324)	(1.126.011)	(273.045.335)
<i>-Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	-	-	8.327.206	-	-	-	8.327.206	246.484	8.573.690
<i>-Dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.246.530)	(280.246.530)	(1.372.495)	(281.619.025)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.833.846.730	2.410.732.942	(24.973.614)	1.034.745.793	17.120.717	5.915.359.225	37.485.254.855	(280.246.530)	53.847.840.118	13.698.706	53.861.538.824

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtmayacak şekilde 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		391.459.636	1.332.506.855
Dönem karı		(281.619.025)	2.417.618.664
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		127.603.842	362.678.484
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	99.225.207	54.803.647
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		31.307.750	7.527.186
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(80.414.733)	(136.669.091)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.708.298)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları		(276.556.147)	(361.043.720)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		250.486.440	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		(167.588.925)	-
Parasal kazanç/kayıp		280.852.548	798.060.462
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		575.668.563	(1.443.725.645)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(244.336.087)	(354.041.557)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(129.981.290)	(1.587.784.814)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(150.497.247)	12.452.144
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(71.743.235)	160.572.001
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		611.798.829	(655.243.107)
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		64.580.697	880.687.223
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		352.972.758	99.632.465
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		142.874.138	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		421.653.380	1.336.571.503
Vergi ödemeleri		(25.167.136)	(3.521.498)
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(5.026.608)	(543.150)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(367.437.138)	82.027.659
Alınan faiz	23	107.224.488	169.654.285
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(85.905.307)	(50.395.524)
Finansal yatırım alımları		(388.756.319)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(37.231.102)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		143.221.419	(632.857.785)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	382.348.853	886.307.046
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(217.810.439)	(1.486.179.637)
Ödenen faiz	23	(21.316.995)	(32.985.194)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		167.243.917	781.676.729
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(156.588.618)	(134.532.424)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.712.707.568	1.027.627.138
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	1.723.362.867	1.674.771.443