



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022-30.09.2022

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8 Kasım 2022

İçindekiler

1. Genel Bilgiler	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu	4
g. Komiteler.....	4
h. Kar Dağıtım Politikası	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları	5
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler	6
a. Öne Çıkan Gelişmeler	6
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	7
c. Hisse Performansı	7
d. Değerleme Raporları Özeti.....	8
3. Gayrimenkul Sektörü.....	9
4. Projelerimiz	13
a. Tamamlanan Projeler	13
b. Devam Eden Projeler.....	18
c. Gelecek Projeler	20
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	22
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	23
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	23

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2022-30.09.2022 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"ği 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 şirkettir.

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	728.000.000 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 işleyen 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 26/05/2012 tarihinde tescil edilmiştir.

30.09.2022 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.156	47,22
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97
Geri Alınan Paylar	4.370.114	0,60
Diğer	190.823.651	26,21
Toplam (*)	728.000.000	100,00

(*) Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 182.000.000 adet pay halka açık statüde olup, borsada işlem görmektedir.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 728.000.000 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 4.636.942 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 723.363.058 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 26/04/2022 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	14/05/2020	3 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14/05/2020	3 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2022	1 yıl	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2022	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2022	1 yıl	Bağımsız Üye
Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2022	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)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Ali ALP	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Orkun ERGÜNEY	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	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 dağıtımını 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;

- İşletmeciler 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 işletmeciler 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, 30.09.2022 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	95	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	60	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Büyükyalı-Göktürk ve Hayattepe Projeleri Satışları ve Teslimleri

2022 yılının 3.Çeyreğinde yurtiçi gayrimenkul piyasasının 2.Çeyreğe göre hızının yavaşladığı söyleyebiliriz. Satışa konu olan Büyükyalı, Göktürk 1, Göktürk 2, Hayattepe projelerinde satış ve teslimler sorunsuz şekilde devam etmiştir. Büyükyalı projesinde 2022 yılının 3.Çeyreğinde 44 adet konutun satışı ve 43 adet konutun teslimi gerçekleşmiştir. Eylül Ayının sonu itibarıyla Büyükyalı Projesinde satış oranı %83,5 ve satış-teslimat oranı %96,2 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılının ilk çeyreğinde teslimlerine başlanan Göktürk 1 projemizde 2. Çeyrekte gerçekleşen 2 satış ve teslimin ardından projede satılabilir 1 adet konut kalmıştır. Halen inşaat aşamasında bulunan Göktürk 2 projesinde ise Temmuz-Eylül döneminde 2 adet ünitenin satışı gerçekleşmiştir. 2015 yılında tamamlanan Hayattepe projesinde yılın 2. Çeyreğinde gerçekleşen 2 adet konut satışının sonucunda konut satışları tamamlanmış olup, projede satılabilir yalnızca satılabilir 1 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Kayıtlı Sermaye Tavanının Artırılması

2021 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Nisan 2022 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Mine Berra Doğaner bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanırken, şirketin çıkarılmış sermayesinin 728.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL ve de geçerlilik süresinin de 5 yıl olarak düzenlenmesine ilişkin maddeler genel kurul tarafından onaylanmıştır.

26.04.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 23.05.2022 tarihinde tescil edilmiş olup 26.05.2022 tarihinde 10585 sayılı resmi gazetede yayınlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2021 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2022 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 11/03/2022 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

“Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirketin ilişkili tarafları ile 2021 yılı içerisinde;

a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır. Bununla birlikte 2022 yılı içerisinde;

-Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,

-Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesi projesinin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının,

%10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili Şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

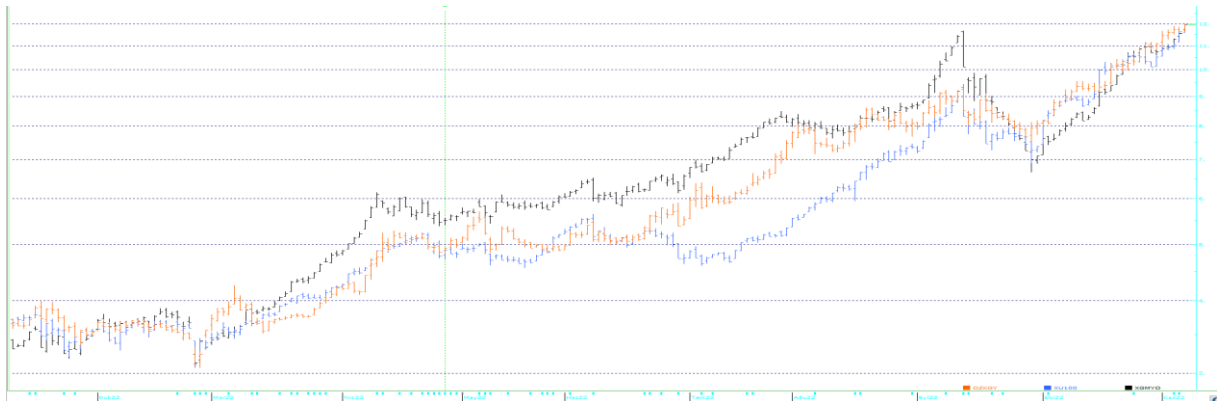
Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2022 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.”

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. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 728.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 728.000.000 adet hisseyi içermektedir. ÖZAK GYO'nun 30/09/2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri 5 milyar 860 milyon TL'dir. Şirket hisseleri 2022 yılının ilk 9 ayında %148 değer kazanmıştır.



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00015	1.677.250.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00005	818.340.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00014	1.361.000.000 TL
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00010	3.393.533.000 TL
Bodrum Arsası	Muğla İli Bodrum İlçesi,Akyarlar Mahallesi,349 Ada 10 No'lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00012	1.209.223.000
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00017	578.415.000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00017	5.328.000 TL
Göktürk 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00007	23.250.000 TL
Göktürk 2 (*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilecek Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00006	468.650.000 TL
Göktürk 3	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00003	428.100.000 TL
Göktürk Arsası (KOP) (**)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00004	40.500.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00008	567.750.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00002	242.360.000 TL
Didim Arsası- Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi Altınkum Mahallesinde Geliştirilecek Otel Projesi (Üst Hakkı Değerlemesi)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00013	498.109.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı (***)	Antalya İli Demre İlçesi Zümrüt kaya Mahallesi Uzgu Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.09.2022 - 2022/00011	189.825.000 TL
Büyükyalı Projesi (****)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00019	4.159.216.900 TL
Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.09.2022 - 2022/00018	211.000.000 TL

(*) 468.650.000 TL projenin mevcut durumuna göre pazar değeri olup, projenin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değeri 989.489.318 TL tespit edilmiştir.

(**) Kamu Ortaklık Payı

(***)189.825.000 TL üst hakkı pazar değeri olup; Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 421.910.000 TL, Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 202.470.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(****) 4.159.216.900 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 13.136.166.651 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 9.071.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

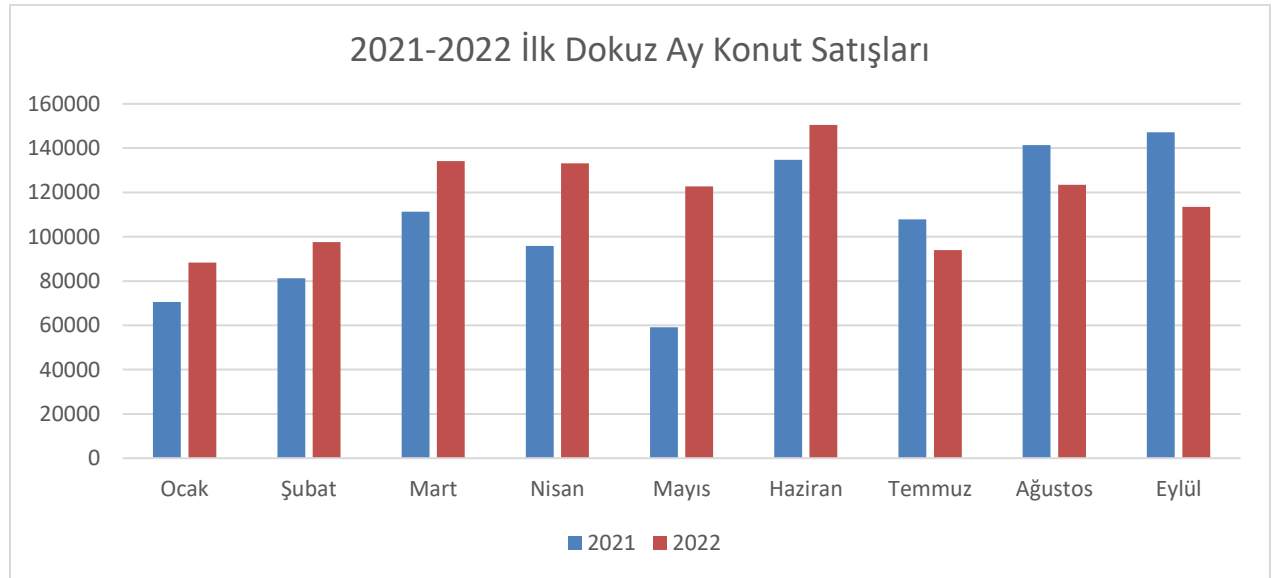
İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	30.09.2022	438.819.704 TL	9.000.000 TL / %95

3. Gayrimenkul Sektörü

➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde toplam konut satışları 2022 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı döneminin üzerinde bir seyir izleyerek %11 oranında artışla toplamda 1.057.193 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın Eylül ayına göre ise toplam konut satışları %23 düşüşle 113.402 adet olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğine göre 3. Çeyrekte satışlarda bir miktar gerilemenin olmasına karşın özellikle yabancılara yapılan konut satışlarında Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılan satışların ön plana çıktığını görmekteyiz.

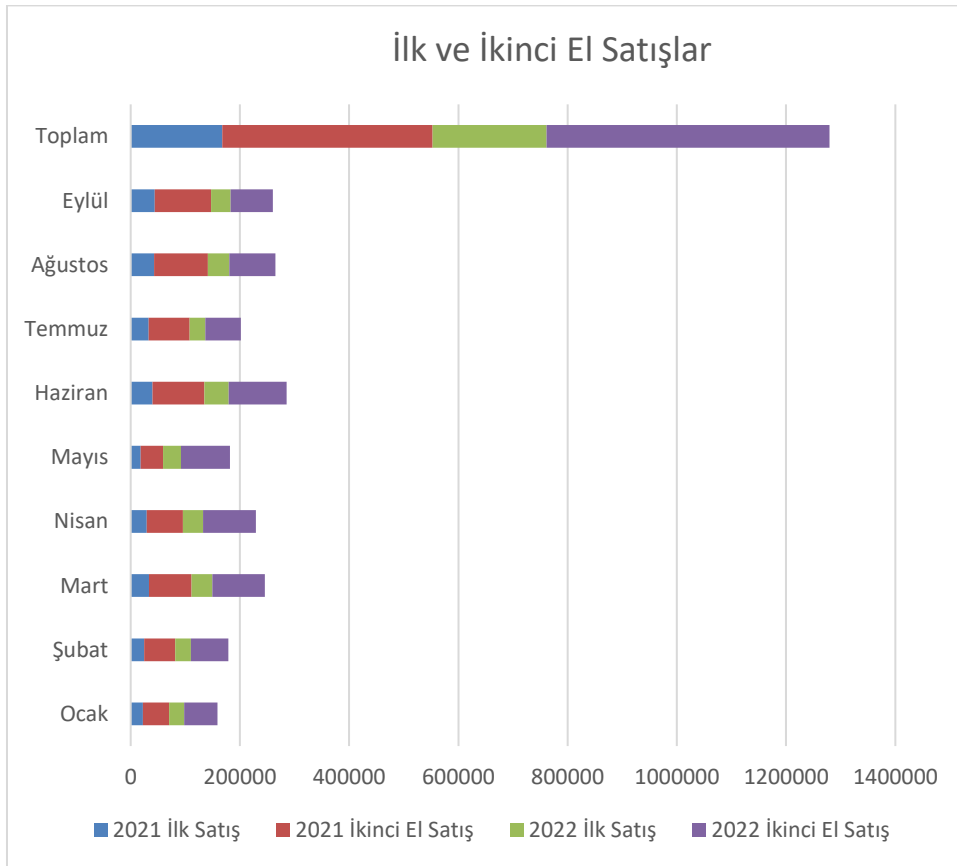
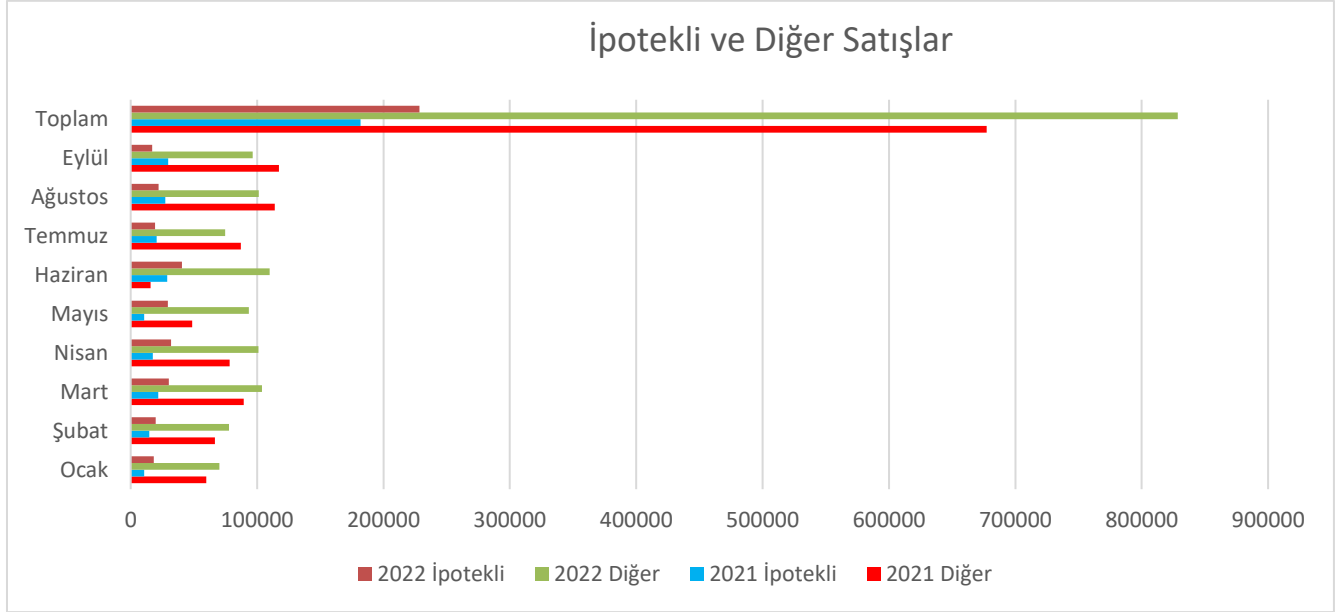


Kaynak: TÜİK

2022 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışlarının %22'nü ipotekli satışlar oluşturmuştur. Bu oran geçen yılın aynı döneminde %19 olarak gerçekleşmiş olup, Eylül ayında toplam ipotekli konut satışları yıllık bazda %43 oranında düşüş göstererek 16.970 adet seviyesine gerilemiştir. 2022 yılının ilk dokuz

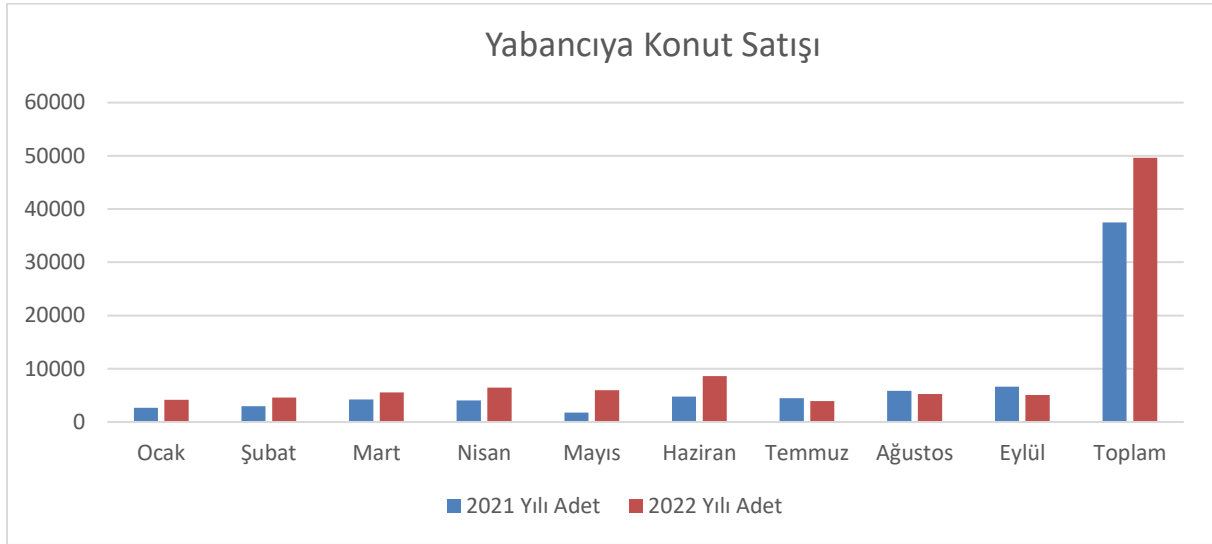
ayında ilk el konut satışları yıllık bazda %8,7 artışla 312 bin adete yükselirken, ikinci el konut satışları yıllık bazda %12,6 artış göstererek 745 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan konut satışları yılın ilk dokuz ayında güçlü trendine devam etmektedir. 2022 yılının ilk dokuz ayında yabancı ülke vatandaşlarına yapılan konut satışları 2021 yılının aynı döneminde %32'ik artış göstererek 49.644 adet seviyesini ulaşmıştır. Konut piyasasında en çok talep gösteren yabancı yatırımcıların kırımına baktığımız zaman ilk 3 sırada Rusya, İran ve Irak uyruklu yatırımcıların geldiğini görmekteyiz.



Kaynak: TÜİK

➤ AVM Piyasası

AYD tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Ağustos ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Ağustos 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %133,4 oranında artarak 1160 puana yükseldi.

Metrekare Verimlilik Endeksinin 2021 yılının Ağustos Ayına göre performansını incelediğimiz zaman, 2021 yılının Ağustos Ayında 497 olan Metrekare Verimlilik Endeksi rakamının 2022 yılı Ağustos Ayında 1160 olarak gerçekleştiğini görmekteyiz.

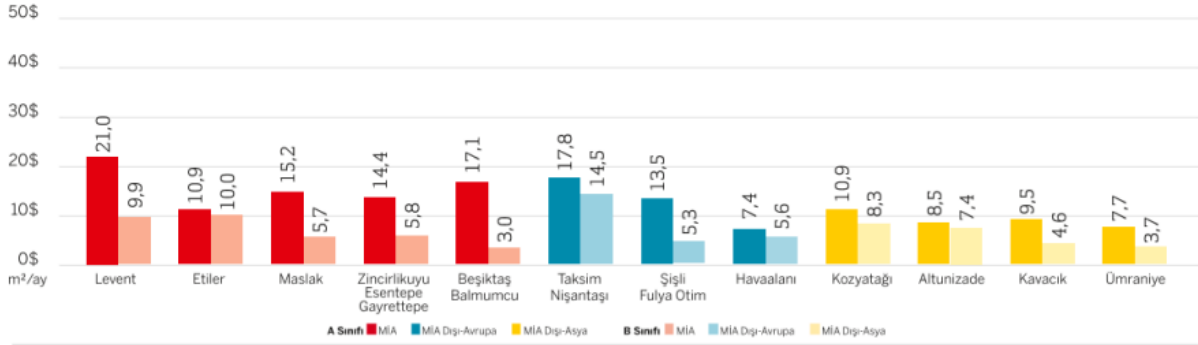
➤ Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler önemlidir.

Propin firması tarafından yayımlanan "İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış" çalışmasına göre 2022 yılının üçüncü çeyreğinde kira rakamlarında oluşan yükselişe rağmen arzın absorbe edildiği belirtildi. Yılın üçüncü çeyreğinde döviz kurunda yaşanan artışa ve enflasyondaki yükselişe rağmen ofis talebinin oldukça yoğun şekilde gerçekleştiği belirtildi.

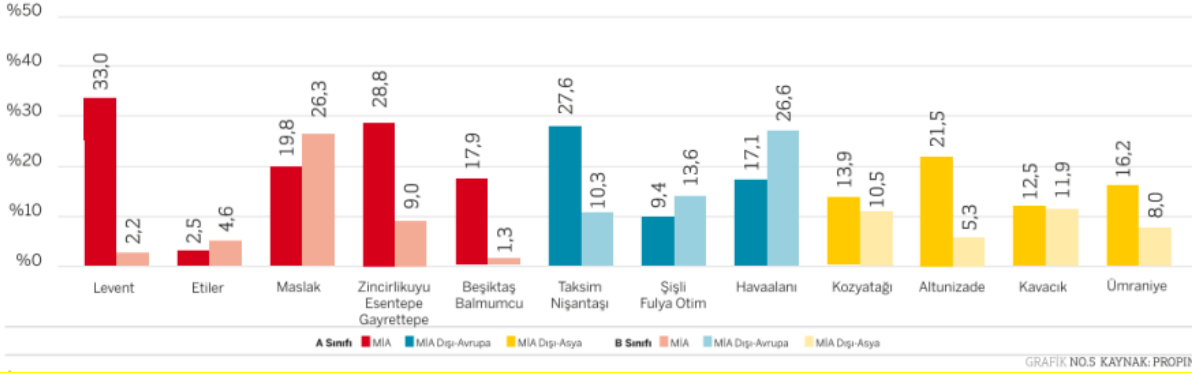
BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2022 Üçüncü Çeyrek



BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI

2022 Üçüncü Çeyrek



➤ Turizm piyasası

Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turistlerin ana destinasyonları arasında en üst sıralarda yer alan Antalya Belek Bölgesi Turizm Pazarı, 2020 ve 2021 yıllarında pandemi nedeniyle yaşanan zor piyasa yıllarının ardından 2022 yılının ilk çeyreğinde başlayan Rusya-Ukrayna savaşına rağmen olumlu bir seyir izlemektedir. 2022 Yılı'nın Ocak-Ekim rakamlarına baktığımız zaman bölgeyi ziyaret eden turistler arasında %26'lık Pazar payı ile Rusya Federasyonundan gelen ziyaretçiler 1. Sırada yer alırken, 2. ve 3. Sıraları %18 ve %11 pazar payları ile Alman ve İngiliz ziyaretçiler gelmektedir.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı				
	2021 Ocak-Ekim	2022 Ocak-Ekim	Δ	
Genel Toplam	992.344	1.546.459	554.115	56%
Yerli Ziyaretçi	258.056	333.800	75.744	29%
Yabancı Ziyaretçi	734.288	1.212.659	478.371	65%
Almanya	101.649	218.765	117.116	115%
Rusya	312.219	320.557	8.338	2,6%
Diğer	320.420	673.337	352.917	110%

Kaynak: BETUYAP

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 30.09.2022 itibarıyla 15,3 milyar TL’lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı-Göktürk 1-2 projeleri, sonrasında planlanan Mahmutbey, Balmumcu Göktürk 3 ve de turizm projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

Göktürk 1 Projesi, İstanbul

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 otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 metrekare 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. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla projede yer alan 156 adet dairenin satışı ve teslimi tamamlanmıştır.

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
Kalan Stok Ekspertiz Değeri	23,2 mnTL
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 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 Haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %95'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	1.677 mn TL
3Ç'22 Kira Geliri	14,8 mn TL
Doluluk Oranı	95%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, 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 ayrılmaktadır.

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. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %67'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	818,0 mn TL
3Ç'22 Kira Geliri	4,8 mn TL
Doluluk Oranı	%67
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

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	3.393 mn TL
3Ç'22 Kira Geliri (*)	145,6 mn TL
Otel Ort. Doluluk Oranı (2020)	73%
Portföye Girişi (**)	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

(*) Otel'in kiralaması 01.01.2020 tarihinden itibaren İşletme Modeli çerçevesinde gerçekleştirilmekte olup, buna göre; Otel'in ciro tutarı üzerinden %5 ve GOP (Brüt faaliyet karı) tutarı üzerinden %1,2 oranında işletmeciyi hesaplanacak, toplam GOP tutarından işletmeciyi indirildikten sonra kalan bakiye ise Şirketimize gelir payı olarak verilecektir.

(**) Otel 2007 yılında %100 bağlı ortaklığımız olan Aktay Turizm A.Ş. aktifine girmiş olup, 2015 yılında ÖZAK GYO-Aktay Turizm birleşmesi sonrasında doğrudan Şirketimizin portföyünde yer almaya başlamıştır.

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	578 mn TL
3Ç’22 Kira Geliri	2,5 mn 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 2022 ilk dokuz ayı itibarıyla otopark alanları dahil doluluk oranı %74’dur. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Proje dâhilinde 90 ila 2000 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)	1.361 mnTL
3Ç'22 Kira Geliri	3, 5 mn TL
Doluluk Oranı	74%
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, D&R, Virginia Angus, If Performance Hall, Cinema, 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, ofis binası olarak kullanmak üzere, satın almıştır. Özak GYO Genel Merkezi olarak kullanılmakta olan C Blok'un ofis dekorasyon işleri ÖYZ Adi Ortaklığı tarafından yapılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	211 milyon TL
Kiralanabilir Alan	5.848 m ²

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, 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’i teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2022 tarihi itibarıyla portföyümüzde 1 dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
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 (30.09.2022 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

b. Devam Eden Projeler

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 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 74.659,99m² alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün- Ziylan Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde Büyükyalı Projesinde 44 adet bölümün satışı ve 43 adet bölümün teslimi gerçekleşmiştir.

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	İnşaat 2021/2.Çeyrek, Satış 2023
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%83,5
Satış-Teslimat Oranı	%96,2

Göktürk 2-3 Projeleri, İstanbul

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 otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

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 2 projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Göktürk 2 Projesinden toplamda 2 satış gerçekleştirilerek projedeki toplam satış adeti 20 adete yükselmiştir. Özak GYO'nun Göktürk'te yer alan diğer arsasında Özak Göktürk Projesinin devamı niteliğinde Göktürk 3 projesinin geliştirilme çalışmaları yılın ikinci çeyreğinde devam edilmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2.Etap 2021, 3.Etap Planlanmakta
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2.Etap 2023
Toplam Arsa Alanı	22.500 m ²
Toplam Arsa ve Proje Ekspertiz Değeri	896.750.000 mn TL
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Balmumcu Arsası, İstanbul

Otel ve rezidanstan oluşması planlanan Balmumcu projesi, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır.

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 karma kullanımlı planlanan proje, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna 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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Arsa Ekspertiz Değeri	567 mnTL
Arsa Alanı	8.349 m ²
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş proje 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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	242 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345,492 metrekare büyüklüğe 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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Otel
Konum	Bodrum Akyarlar, Muğla
Portföye Girişi	2021
Arsa Alanı	345,492 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	1.209 mn TL
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

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, 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.

Şirketimizin 2022 yılının 3. Çeyreğinde Kültür ve Turizm Bakanlığına yaptığı arsamızın Otel olan türünün Tatil Köyü'ne dönüştürülmesi başvurusu kabul edilmiştir.

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.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo Ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.450.840.524	1.171.149.193
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	12.225.965.607	7.419.709.814
İştirakler	Md. 24 / (b)	439.270.439	242.831.530
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)		-
Diğer varlıklar		401.716.410	362.604.243
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	15.517.792.980	9.196.294.780
Finansal borçlar	Md. 31	680.087.094	446.050.922
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	26.884.787	205.522.449
Özkaynaklar	Md. 31	13.913.992.874	7.116.016.476
Diğer kaynaklar		896.828.225	1.428.704.933
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	15.517.792.980	9.196.294.780

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo Ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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)	1.355.442.057	720.882.382
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	494.018.757	273.734.605
B1. Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)		-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	810.106.970	418.156.200
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)		-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	439.270.439	242.831.530
J. Gayrimenkul krediler	Md. 31	108.705.659	81.564.809
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)	494.601.807	286.633.455

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	79%	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	19%	%15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	%3	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	5%	%5	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	3%	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	%10	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	9%	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	3%	%3	%10 en fazla

(*) Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yatırımcılar Dairesi'ne göndermiş olduğu 29.06.2022 tarih ve 89661 sayılı yazıda, ilgili oran için açıklamada bulunulmuştur. Bu kapsamda ilgili Tebliğ'in "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında yer alan hesaplama, yine aynı Tebliğ'in 22'inci maddesinin (a) ve (k) bentlerine göre taksitlendirilmiş borçların hesaplamadan indirilmesi ile hesaplanan oran %4 ile sınırlı kalmaktadır.

45

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

Rapor tarihinden sonra herhangi bir gelişme olmamıştır.

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 01/01/2022-30/09/2022 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.