

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

01.01.2024-31.03.2024

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

20 Haziran 2024

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. Hisse Performansı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
d. Değerleme Raporları Özeti	8
3. Gayrimenkul Sektörü.....	8
4. Projeler ve Faaliyetler	12
a. Tamamlanan Projeler	12
b. Devam Eden Projeler	17
c. Gelecek Projeler	17
d. Turizm Faaliyetleri	20
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	21
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	22
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	22

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2024 - 31.03.2024 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 iştirak 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.

31.03.2024 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.314	47,22
Ürfi 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	
Ürfi 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)
Hasan ALAKUŞ	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 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 dağıtım 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, 31.03.2024 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle 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-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	60	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Genel Kurul Çalışmaları

2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Mayıs 2024 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanmıştır. 28.05.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.05.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2022 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2023 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 13/03/2023 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 2022 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 2023 yılı içerisinde;-Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence 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 2023 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 teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

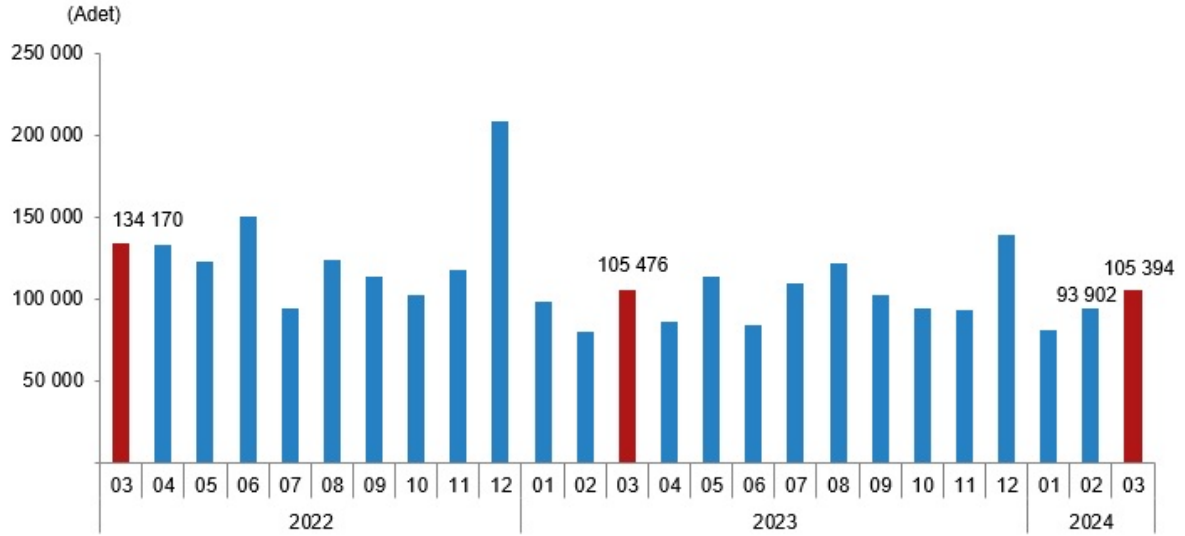
c. Portföy Özeti

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ela Excellence Resort Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	9.526.531.607	9.526.531.607
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.212.979.778	4.212.979.778
Bodrum Akyarlar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	3.528.080.819	3.528.080.819
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	3.044.583.474	3.044.583.474
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	676.700.675	676.700.675
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.138.125.620	2.138.125.620
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.750.577.966	1.750.577.966
Kemer Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.419.511.155	1.419.511.155
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.350.186.473	1.350.186.473
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.264.002.668	1.264.002.668
Topkapı Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	987.567.436	960.608.660
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	530.169.452	530.169.452
Antalya Lojman Bina	Maliyet Yaklaşımı	3	163.390.346	163.390.346
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	95.957.309	95.957.309
			30.688.364.778	30.661.406.002

3. Gayrimenkul Sektörü

➤ Konut Piyasası

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK

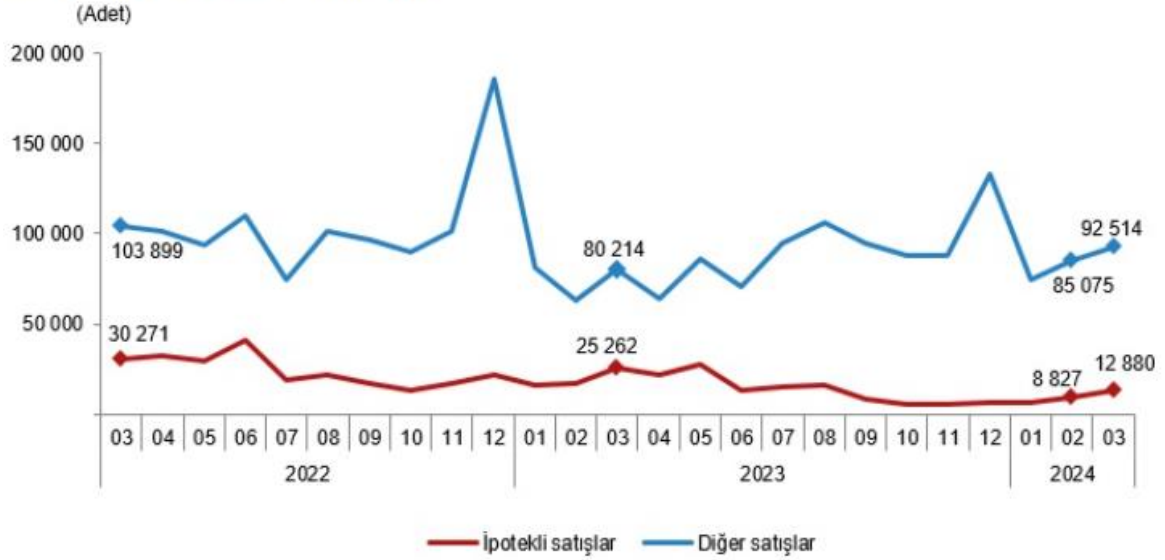
Konut satış sayısı, Mart 2024

	Mart			Ocak - Mart		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	105 394	105 476	-0,1	279 604	283 215	-1,3
İpotekli satış	12 880	25 262	-49,0	27 622	58 822	-53,0
Diğer satış	92 514	80 214	15,3	251 982	224 393	12,3
Satış durumuna göre toplam satış	105 394	105 476	-0,1	279 604	283 215	-1,3
İlk el satış	34 399	32 899	4,6	88 256	83 907	5,2
İkinci el satış	70 995	72 577	-2,2	191 348	199 308	-4,0

İpotekli konut satışları 12 bin 880 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,0 azalış göstererek 12 bin 880 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalışla 27 bin 622 oldu.

Mart ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 105'i; Ocak-Mart dönemindeki ipotekli satışların ise 6 bin 569'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

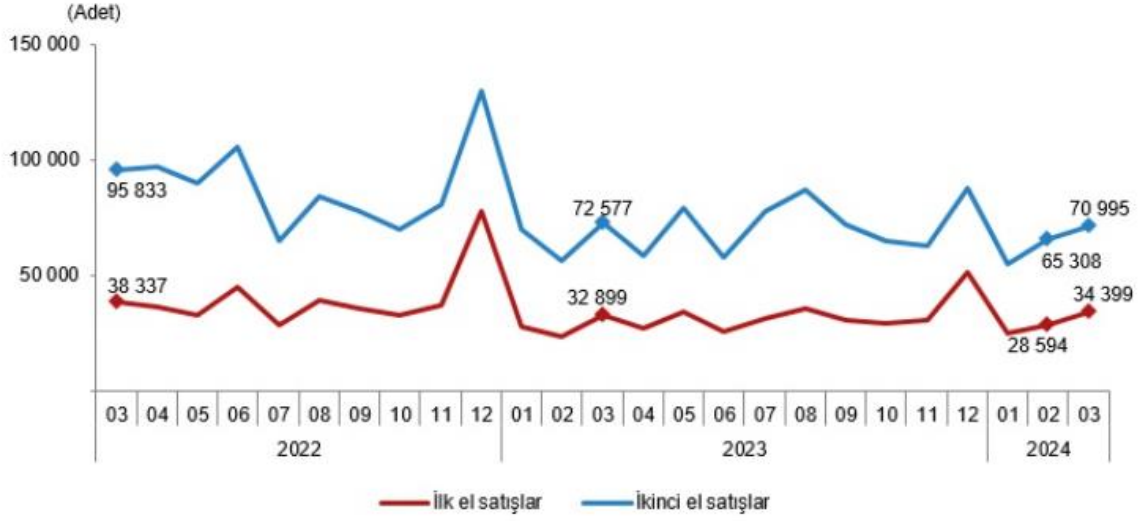
Satış şekline göre konut satışı, Mart 2024

Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 514 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 92 bin 514 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,3 artışla 251 bin 982 oldu.

Kaynak: TÜİK

Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2024



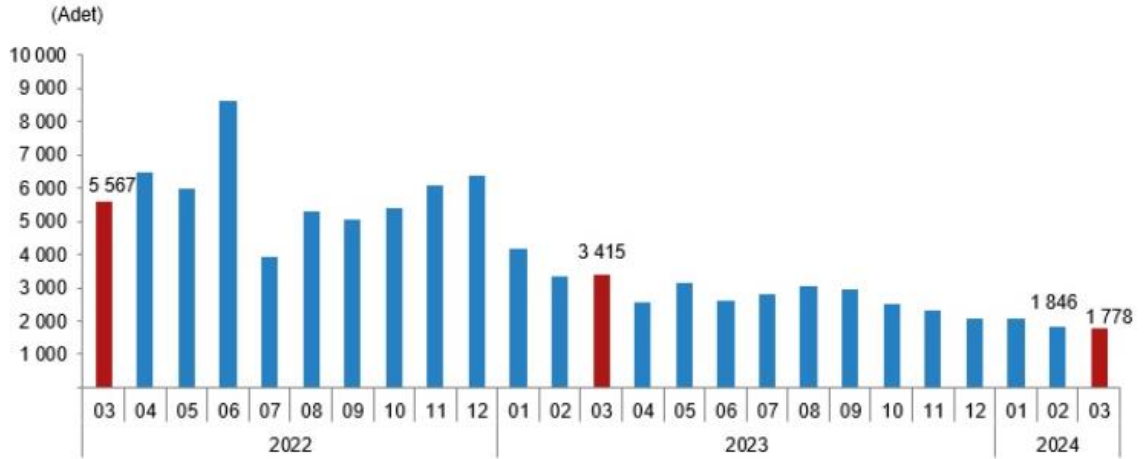
İlk el konut satış sayısı 34 bin 399 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 artarak 34 bin 399 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 88 bin 256 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 70 bin 995 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,2 azalış göstererek 70 bin 995 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,0 azalışla 191 bin 348 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışı, Mart 2024



Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,9 azalarak bin 778 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 azalarak 5 bin 685 oldu.

Kaynak: TÜİK

AVM Piyasası

Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Mart 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 96,4 oranında artarak 2.784 puana yükseldi. Mart 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 68,50 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. AVM Endeksi verileri birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 96,9 oranında artış göstererek 2024 birinci çeyrek döneminde 2.771 puana yükseldi.

Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda birinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 96,9'luk bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı birinci çeyrekte metrekare verimliliği 9.963 TL şeklinde gerçekleşmiştir. (www.ayd.org.tr)

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.

2024 ikinci çeyrekte gerçekleşen işlem hacminin bir önceki çeyrek döneme kıyasla artmasıyla birlikte pazardaki boşluk oranları önemli ölçüde geriledi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2024 ikinci çeyrekte %12,3 olarak hesaplandı. Metro hattı üzerinde kolay ulaşımın mümkün olduğu, Levent, Maslak gibi bölgelere oluşan yüksek talep, boşluk oranları grafiklerine olumlu yansdı.

Pazarın ikinci çeyrekte daha dinamik hale gelmesiyle liste fiyatlarının yukarı yönlü güncellendiği görüldü. Levent'teki A+ sınıfı ofis binaları başta olmak üzere pek çok ofis binasında kira rakamları yükseldi. Geçen çeyrek döneme göre ikinci çeyrekte yaklaşık 5 ABD Doları artan Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 38,3 ABD Doları / m² /ay seviyesine ulaşması dikkat çekti. Son dört çeyrek dönem boyunca istikrarlı şekilde yükselen A sınıfı ofis kira ortalaması bu çeyrekte MİA'da 27,8 ABD Doları /m² /ay ve MİA Dışı-Asya'da ise 19,6 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

İstanbul Ofis Pazarı'nda arz tarafındaki büyüme, geçmiş çeyrek dönemlere benzer şekilde, 2024 ikinci çeyrekte sakindi. Sınırlı sayıdaki binanın bir kısmının ofise dönüştürülmesi dışında stokta değişiklik olmadı. Pazarda halihazırda kullanımda olan ofis büyüklüğünün, stok payındaki dağılım 2024 ikinci çeyrek sonunda: MİA'da %27, MİA Dışı-Avrupa'da %17, MİA Dışı-Asya'da %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde %35 şeklinde tespit edildi. (www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turistlerin ana destinasyonları arasında en üst sıralarda yer alan Antalya Belek Bölgesi, 2020 ve 2021 yıllarında pandemi nedeniyle yaşanan zor yılların ardından 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşına rağmen olumlu bir seyir izlemiştir. 2024 yılının Ocak-Haziran döneminde Belek Bölgesi toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık %4 artışla gerçekleşirken, bölgeyi ziyaret eden turistler arasında, Rusya Federasyonundan gelen ziyaretçiler 1. sırayı oluştururken, 2. ve 3. sıralarda Alman ve İngiliz ziyaretçiler gelmektedir.

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 31.03.2024 itibarıyla 44,8 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı, Göktürk 1-2 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 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
Kalan Konut Ekspertiz Değeri	39 mn TL
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 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	2,9 mr TL
2023/09 Kira Geliri	70,8 mn TL
Doluluk Oranı	%95
Portföy 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 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. 6.586 m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %73'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	1,3 mr TL
2023/09 Kira Geliri	21,5 mn TL
Doluluk Oranı	%73
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	949 mn TL
2023/09 Kira Geliri	24,7 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. 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)	2,2 mr TL
2023/09 Kira Geliri	18,7 mn TL
Doluluk Oranı	%65
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, 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	401 milyon TL
Kiralanabilir Alan	5.848 m ²

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.

2024 yılının 1. Çeyreğinde 7 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

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
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%88
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.

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 (30.09.2023 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

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. 2024 yılı 1. Çeyrekte 23 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

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

b. Devam Eden Projeler

Göktürk Duyu 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 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	3.Etap 2024 2. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	3.Etap 2026
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 yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir. 10.08.2023 tarihinde proje için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır. 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 itibari 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 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.

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 Tahsis 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	6,5 mr TL
Otel Ort. Doluluk Oranı 3Ç 2023	%100
Portföye Girişi	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

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

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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)	1.151.517.217	656.925.151
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	769.504.764	785.407.139
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)	394.677.471	394.677.471
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	828.679.217	481.612.718
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)	495.919.094	637.927.916

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	64%	84%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	10%	9%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	0%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1%	1%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	8%	7%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	3%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1%	1%	%10 en fazla

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’ncı 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.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

JCR Eurasia Rating, Özak Gaytimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda şirketi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notunu "AA+ (Tr)", Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notunu "J1+ (Tr)" olarak, notlara ilişkin görünümleri ise "Stabil" olarak belirlemiştir.

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 01/01/2024-31/03/2024 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		14.327.594.331	13.443.993.204
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.212.690.082	744.097.497
Finansal Yatırımlar		2.745.435.178	3.089.498.496
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar /Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	11	2.745.435.178	3.089.498.496
Ticari Alacaklar		679.279.911	422.920.939
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	15.135.373	43.806.270
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	664.144.538	379.114.669
Diğer Alacaklar		77.168.999	97.242.344
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	69.604.600	91.356.719
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.564.399	5.885.625
Stoklar	8	7.789.322.797	6.639.619.114
Peşin Ödenmiş Giderler		1.629.707.513	2.258.406.605
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.619.707.513	2.258.406.605
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	10.000.000	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	7.210.079	4.660.187
Diğer Dönen Varlıklar	10	186.779.772	187.548.022
DURAN VARLIKLAR		30.488.154.650	30.495.807.808
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	20.998.438.833	20.971.480.057
Maddi Duran Varlıklar	13	9.392.680.314	9.395.662.049
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		53.453.925	53.664.080
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	43.581.578	65.095.910
Peşin Ödenmiş Giderler	9	-	9.000.258
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	9.000.258
Diğer Duran Varlıklar		-	905.454
TOPLAM VARLIKLAR		44.815.748.981	43.939.801.012

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.596.474.491	3.265.884.631
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	21.929.259	161.089.073
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.087.153.677	1.050.944.061
Diğer Finansal Yükümlülükler		104.011	-
Ticari Borçlar		446.470.604	369.493.403
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	83.662.855	58.062.098
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	362.807.749	311.431.305
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	36.777.671	21.829.571
Diğer Borçlar		130.137.951	94.499.568
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	46.884.325	62.033.026
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	83.253.626	32.466.542
Ertelenmiş Gelirler		860.295.699	1.556.260.281
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	860.295.699	1.556.260.281
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.605.619	11.707.007
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar	17	5.811.309	4.184.459
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	7.794.310	7.522.548
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	61.667
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.283.041.120	1.478.452.136
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.220.815.306	1.428.466.447
Diğer Borçlar		-	9.080.608
Ertelenmiş Gelirler	9	48.002.273	30.233.310
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		48.002.273	30.233.310
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	14.223.541	10.671.771
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar		14.223.541	10.671.771
ÖZKAYNAKLAR		40.936.233.370	39.195.464.245
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		40.948.894.725	39.200.604.732
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	3.822.526.134	3.822.526.134
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.745.594.566	1.745.594.566
Geri Alınmış Paylar		(18.083.216)	(18.083.216)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		749.252.065	749.252.065
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		3.357.470.761	3.367.282.103
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		3.349.483.842	3.349.483.842
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları		7.986.919	17.798.261
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		28.078.033.080	24.692.899.934
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.758.101.335	3.385.133.146
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(12.661.355)	(5.140.487)
TOPLAM KAYNAKLAR		44.815.748.981	43.939.801.012

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak-
	Dipnot	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Hasılat	19	648.466.133	515.520.580
Satışların Maliyeti (-)	19	(432.393.682)	(286.605.298)
BRÜT KAR / (ZARAR)		216.072.451	228.915.282
Pazarlama Giderleri (-)	20	(22.541.607)	(16.943.516)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(40.885.335)	(28.384.016)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	60.749.825	75.122.361
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	21	(58.327.252)	(19.654.217)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		155.068.082	239.055.894
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		31.370.392	90.512.420
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		186.438.474	329.568.314
Finansman Gelirleri	22	451.876.484	300.777.015
Finansman Giderleri (-)	22	(244.152.774)	(74.175.729)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.368.806.161	(395.266.972)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.762.968.345	160.902.628
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(12.387.878)	29.822.513
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	23	(12.387.878)	29.822.513
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.750.580.467	190.725.141
Dönem Karının Dağılımı			
Ana Ortaklık Hissedarlarına Ait Kısım		1.758.101.335	189.815.007
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(7.520.868)	910.134
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.750.580.467	190.725.141
Pay Başına Kazanç		1,207	0,261
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(13.081.789)	(13.422.313)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		3.270.447	2.684.463
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(9.811.342)	(10.737.850)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.740.769.125	179.987.291
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		1.740.769.125	179.987.291
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.748.289.993	179.077.157
Ana Ortaklık Payları		(7.520.868)	910.134

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye		728.000.000	3.352.975.649	1.745.593.704	(18.083.207)	430.591.643	9.096.462	1.382.759.628	16.792.556.319	9.416.539.345	33.840.029.543	(1.309.836)	33.838.719.707
Transferler									9.416.539.345	(9.416.539.345)	-		-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-			-	(10.737.850)	-	-	189.815.007	179.077.157	910.134	179.987.291
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							(10.737.850)				(10.737.850)	-	(10.737.850)
-Dönem Karı										189.815.007	189.815.007	910.134	190.725.141
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiye		728.000.000	3.352.975.649	1.745.593.704	(18.083.207)	430.591.643	(1.641.388)	1.382.759.628	26.209.095.664	189.815.007	34.019.106.700	(399.702)	34.018.706.998
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	16	1.456.000.000	3.822.526.134	1.745.594.566	(18.083.216)	749.252.065	17.798.261	3.349.483.842	24.692.899.934	3.385.133.146	39.200.604.732	(5.140.487)	39.195.464.245
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3.385.133.146	(3.385.133.146)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	(9.811.342)	-	-	1.758.101.335	1.748.289.993	(7.520.868)	1.740.769.125
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(9.811.342)	-	-	-	(9.811.342)	-	(9.811.342)
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.758.101.335	1.758.101.335	(7.520.868)	1.750.580.467
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiye	16	1.456.000.000	3.822.526.134	1.745.594.566	(18.083.216)	749.252.065	7.986.919	3.349.483.842	28.078.033.080	1.758.101.335	40.948.894.725	(12.661.355)	40.936.233.370

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait

konsolide nakit akış tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		964.858.731	(759.443.204)
Dönem Karı/ (Zararı)		1.750.580.467	190.725.141
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		39.682.931	55.207.381
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		5.450.382	23.407.974
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	(98.961.116)	(62.497.788)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(261.429.188)	(204.971.686)
Parasal kazanç/kayıp		577.869.902	(572.689.036)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	(1.149.703.683)	187.382.230
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(256.358.972)	101.052.525
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	637.699.350	270.998.802
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(474.456.870)	(384.014.282)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		9.016.509	(124.389.007)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	116.269.043	(212.887.503)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		72.143.159	(24.939.041)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		967.801.914	(757.614.290)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(393.291)	(462.592)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(2.549.892)	(1.366.322)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		59.395.643	(754.081)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(36.491.041)	(77.004.542)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(26.958.776)	-
Alınan Faiz		122.845.460	76.250.461
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(458.247.818)	(154.589.460)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		641.768.624	360.580.098
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.076.132.098)	(501.416.885)
Ödenen Faiz	22	(23.884.344)	(13.752.673)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		566.006.556	(914.786.745)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(97.413.971)	(249.497.017)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		468.592.585	(1.164.283.762)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	744.097.497	2.242.029.978
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	1.212.690.082	1.077.746.216