

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

01.01.2024 – 30.09.2024

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

İçindekiler

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

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2024 - 30.09.2024 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 iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

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

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	1.456.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,50 TL (Düzeltilmiş fiyat : 0,53 TL)
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	Zeytinburnu / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52 C / 5 Zeytinburnu - İSTANBUL
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

Misyonumuz: Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek ‘ÖZAK PROJESİ’ algısı oluşturmak.

d. İlkelerimiz

“Yaşama Değer Katan Projeleri” desteklemek

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

Tüm muhataplarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

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

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

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

30.09.2024 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.314	47,22
Urfi AKBALIK	378.108.156	25,97
Diğer	26.387.530	1,81
Halka Açık	364.000.000	25,00
Toplam	1.456.000.000	100,00

İmtiyazlı Paylar:

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

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

f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir. Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 28/05/2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

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

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 dağıtımı yapmaktadır.

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

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

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

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı 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, 30.09.2024 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

Büyükaly, Göktürk ve Hayat City Projeleri Satışları ve Teslimleri

Satışa konu olan Büyükaly, Göktürk ve Hayat City projelerinde satış ve teslimler sorunsuz şekilde devam etmektedir. Ocak - Eylül 2024 döneminde Büyükaly projesinde 22 adet, Göktürk Duyu projesinde 5 adet, Hayat City Mahmutbey projesinde 17 adet konutun satışı gerçekleşmiş olup 30.09.2024 itibariyle de Göktürk Doa projesinde toplam 33 adet konut satışı yapılmıştır.

Genel Kurul Çalışmaları

2023 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.

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

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

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

c. Portföy Özeti

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme	3	11.248.366.691	11.248.366.691
Ataşehir Bina (Bulvar 216 Avm)	Gelir İndirgeme	3	3.594.864.611	3.594.864.611
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.066.979.221	2.066.979.221
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.974.438.060	4.974.438.060
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.492.459.806	1.492.459.806
Büyükaly Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	799.008.249	799.008.249
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	625.992.822	625.992.822
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	113.300.731	113.300.731
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.594.220.560	1.594.220.560
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	4.165.749.762	4.165.749.762
Büyükaly Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.524.572.635	2.524.572.635
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	192.921.684	192.921.684
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.676.075.056	1.676.075.056
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.166.061.383	1.134.230.052
Kemer Çamyuva Arsası (**)			681.139.237	-
			36.916.150.508	36.203.179.940

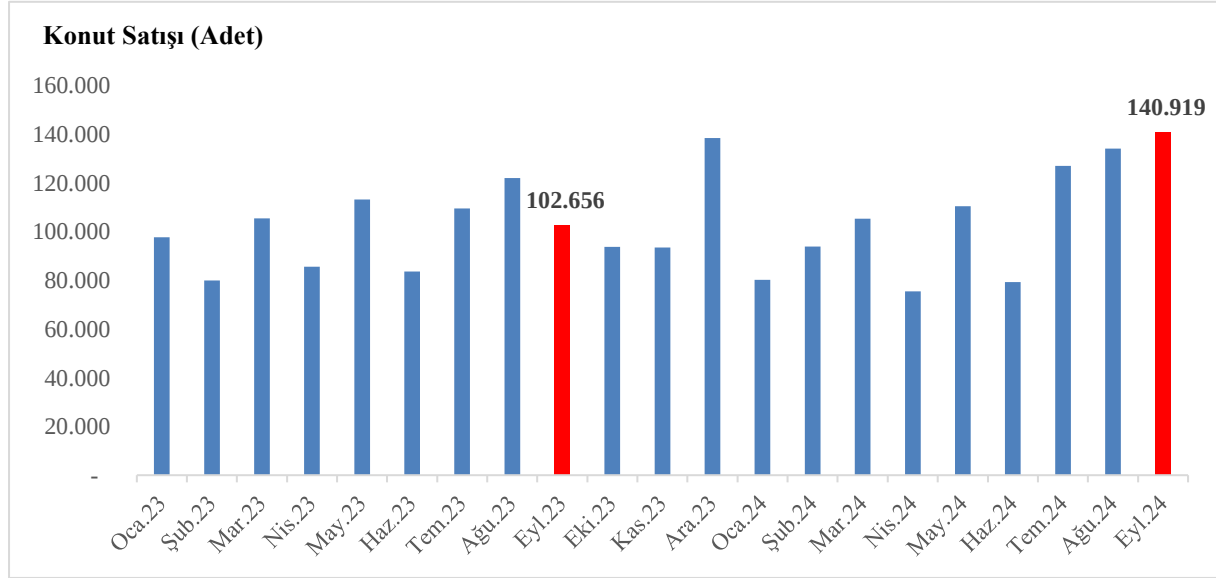
(*) Şirket, cari dönemde 25.000.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

(**) Şirket, cari dönemde 625.360.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

3. Gayrimenkul Sektörü

➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919, Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.



Konut satış sayısı, Eylül 2024

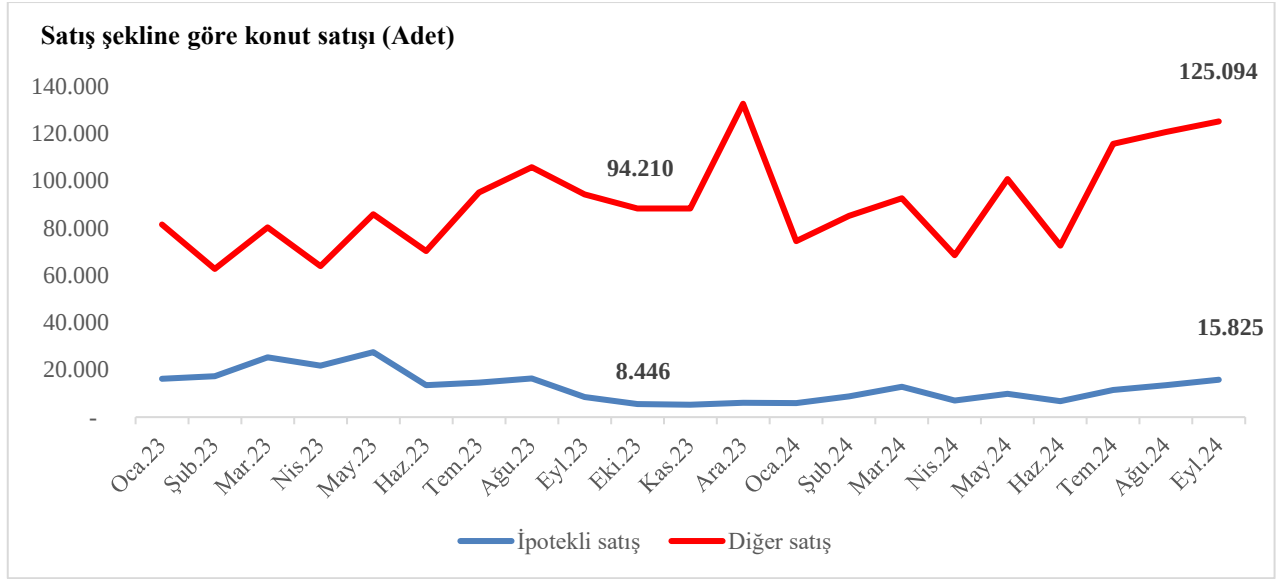
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	140.919	102.656	37,3	947.236	900.074	5,2
İpotekli satış	15.825	8.446	87,4	92.310	160.884	-42,6
Diğer satış	125.094	94.210	32,8	854.926	739.190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140.919	102.656	37,3	947.236	900.074	5,2
İlk el satış	44.858	30.488	47,1	300.879	268.597	12
İkinci el satış	96.061	72.168	33,1	646.357	631.477	2,4

Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışları 15 bin 825 olarak gerçekleşti.

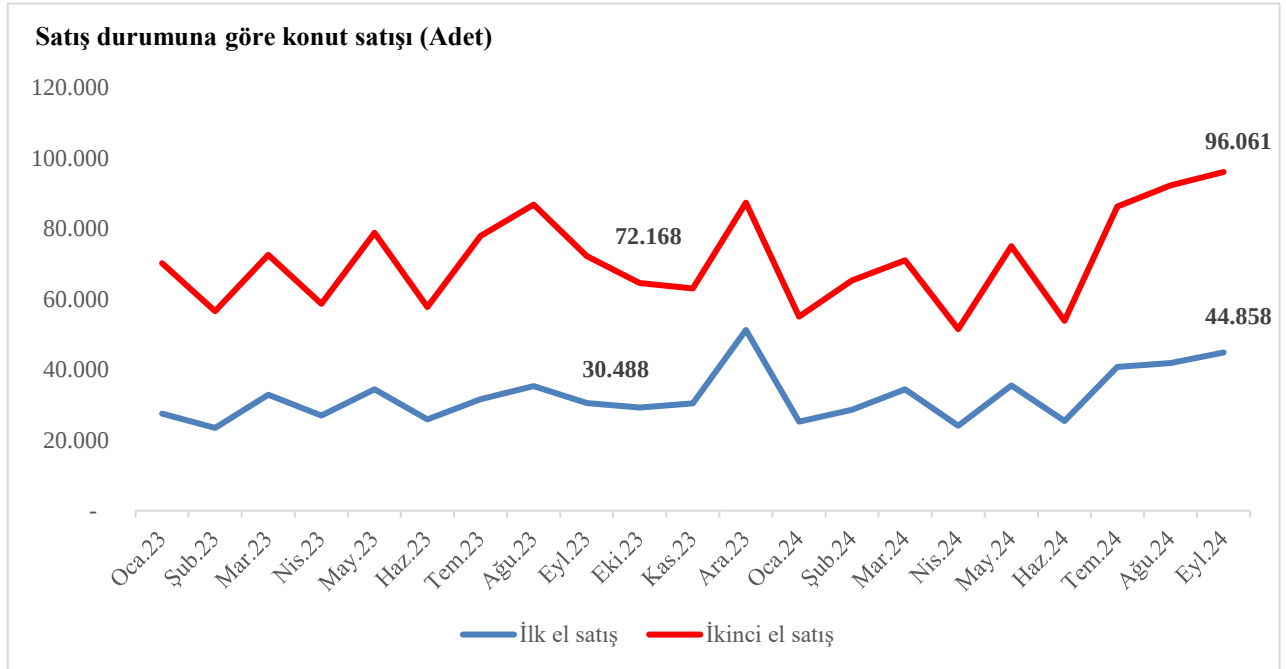
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 azalışla 92 bin 310 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 685'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 21 bin 702'si ilk el satış olarak gerçekleşti.



Diğer satış türleri sonucunda 125 bin 94 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 artışla 854 bin 926 oldu.



Kaynak: TÜİK

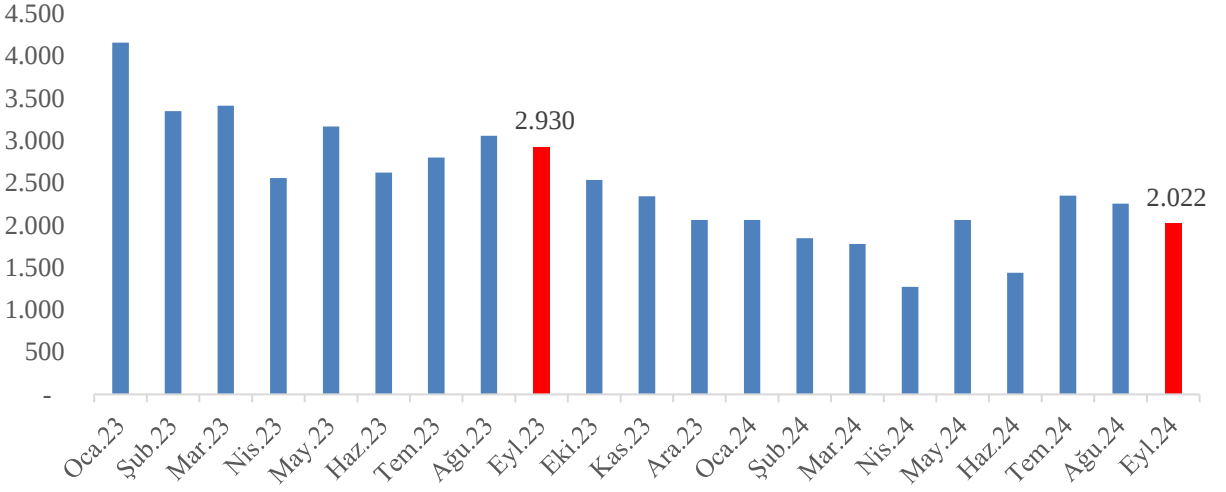
İlk el konut satış sayısı 44 bin 858 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 96 bin 61 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılarya yapılan konut satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

Yabancılarya Eylül ayında 2 bin 22 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılarya yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılarya yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılarya yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

AVM Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Ağustos 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 55 oranında artarak 3279 puana yükseldi. Ağustos 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 51,97 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Ağustos 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 5,5 oranında yükseliş göstererek 3279 puana yükselmiştir. (www.ayd.org.tr)

Ofis Piyasası

İstanbul Ofis Pazarı, bölge değiştiren ve oldukları binadaki kullanım alanlarını büyötmek isteyen kullanıcıların etkisiyle 2024 üçüncü çeyrek döneminde aktifti. Yüksek motivasyona sahip kullanıcılar pazardaki mevcut koşullarda hızlı şekilde küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemlerini tamamladı. Tamamlanan bu kiralama işlemleri 2024 üçüncü çeyrekte boşluk oranlarıyla ilgili olan grafiklerin aşağı yönlü hareketinde rol oynadı. Dönemdeki hareketlilik rezerv alanı olarak ayrılmış bazı ofis alanlarının pazara kiralık olarak çıkmasını sağladı. Bu durum, bazı bölgelerde boşluk oranlarının belirgin olmayan artışıyla sonuçlandı. MİA A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı son dört çeyrek sonunda %8 oranında gerilerken 2024 üçüncü çeyrekte %12,2 olarak tespit edildi.

Pazarda giderek azalan boşluk oranıyla sınırlı stoka sahip bazı bölgelerin doaygunluğa ulaştığı gözlemlendi. Arzın artmasıyla ilişkili olarak liste fiyatlarındaki yükseliş, 2024 üçüncü çeyrek dönemde de devam etti. MİA A sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması bu çeyrekte 28,68 ABD Doları /m² /ay olurken MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis alanların ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay seviyesine ulaştı. Uzun süredir en yüksek kiranın talep edildiği bölge olan Levent'te, son dört dönemde istikrarlı artışıyla 2024 üçüncü çeyrek sonunda İstanbul'daki en yüksek kiranın 54 ABD Doları /m² /ay olması göze çarptı.

İstanbul Ofis Pazarı'nın arz tarafındaki durgunluk, 2024 üçüncü çeyrekte de sürdü. Fonksiyon değişikliği sebebiyle belirgin olmayan şekilde bazı bölgelerdeki stokta azalma yaşandı. Bununla birlikte 2024 dördüncü çeyrek döneminde Sapphire AVM'nin yeni nesil ofise dönüşümünün tamamlanmasıyla Levent A sınıfı ofis stokunda büyüme bekleniyor. 2024 üçüncü çeyrek sonundaki mevcut stok büyüklüğüne göre stok payları: MİA %27, MİA Dışı-Avrupa %17, MİA Dışı-Asya %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %35 olarak hesaplandı. (www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Kaynak: TÜİK

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.09.2024 itibarıyla 50,6 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 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. 30.09.2024 tarihi itibarıyla 33 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

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

Göktürk 1 Projesi, İstanbul

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

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

avantajıyla öne çıkmaktadır.

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 m2 alan üzerinde 157 adet 100 metrekareden başlayıp 280 metrekareye ulaşan butik dairelerden oluşmaktadır. 2020 yılının 3. çeyreğinde başlayan proje, 2022 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır. 30 Eylül 2024 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 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 yapılabilir. 34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının dirençini 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	4,5 mr TL
2024/09 Kira Geliri	102,6 mn TL
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586 m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %74'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	1,8 mr TL
2024/09 Kira Geliri	35,9 mn TL
Doluluk Oranı	%74
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.536 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	1,3 mr TL
2024/09 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. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır. Proje dâhilinde 90 ila 2.000 metrekairelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	3,3 mr TL
2024/09 Kira Geliri	37 mn TL
Doluluk Oranı	%69
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m²
Kiralanabilir Alan	23.746 m² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, D&R, Happy Moon's

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

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

Özak GYO, Büyükyalı Projesi'nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümü satın almıştır. 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	733 mn TL
Kiralanabilir Alan	5.848 m²

Büyükyalı Projesi, İstanbul

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

Zeytinburnu Kazlıçeşme 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 74.659,99 m2 alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır.

Büyükyalı projesinde Ocak - Eylül 2024 sonu itibarıyla 22 adet konutun satışı 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	2021 2. Çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%89
Satış-Teslimat Oranı	%99

Hayat Tepe İstanbul

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

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

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 613'ü teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla portföyümüzde satılabilir 1 adet dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	1.059 m ²
Satış Oranı (30.09.2024 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

b. Devam Eden Projeler

Göktürk Duyu Projesi

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

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

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

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

Palas Balmumcu Projesi, İstanbul

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

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanı sıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir. 10.08.2023 tarihinde proje için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır. 2024 1. Çeyrekte yapımına başlanmıştır. 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

Hayat City Mahmutbey Projesi, İstanbul

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

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir konut projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katması hedeflenmektedir. Hayat City Mahmutbey konut projesi için Yapı Ruhsatı 25 Ekim 2023 tarihi 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 Tahsisi Hakkında Yönetmelik’in 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

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

Topkapı Projesi, İstanbul

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

d. Turizm Faaliyetleri

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	10,3 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

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

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.478.224.163	4.431.149.485
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	45.388.774.768	44.008.174.898
İştirakler	Md. 24 / (b)	466.011.882	466.011.882
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.695.584.055	3.483.331.711
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	51.028.594.868	52.388.667.976
Finansal borçlar	Md. 31	527.400.628	2.704.792.402
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	49.493.511.888	47.608.421.131
Diğer kaynaklar	Md. 31	1.007.682.352	2.075.454.443
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	51.028.594.868	52.388.667.976

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 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)	669.097.262	775.658.475
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	874.541.308	927.362.430
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)	466.011.882	466.011.882
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	561.575.406	568.659.894
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)	809.678.953	753.227.662

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 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	Md. 24 / (a), (b)	89%	84%	%51 en az
. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı				
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	6%	9%	%49 en fazla
4.Yabancı Gayrimenkuller.				
Gayrimenkule Dayalı Projeler.				
Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler.	Md. 24 / (d)	2%	2%	%49 en fazla
Sermaye Piyasası				
5.Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	0%	%20 en fazla
6.İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	2%	7%	%500 en fazla
8.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz				
Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve				
TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla
Hesabı				
9.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye				
Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	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’ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III. No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Yoktur.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2024-30/09/2024 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		13.891.510.967	15.873.874.311
Nakit ve nakit benzerleri	4	957.113.179	878.586.441
Finansal yatırımlar	11	1.684.220.261	3.647.897.620
-Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarar yansıtılan finansal varlık		1.684.220.261	3.647.897.620
Ticari alacaklar		353.927.470	499.360.102
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	9.009.993	51.723.860
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	344.917.477	447.636.242
Diğer alacaklar		298.189.657	114.818.025
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	23	288.420.535	107.868.626
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	9.769.122	6.949.399
Stoklar	8	8.523.704.048	7.839.670.676
Peşin ödenmiş giderler		1.912.636.689	2.666.593.329
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	10.657.597	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.901.979.092	2.666.593.329
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	10.342.256	5.502.474
Diğer dönen varlıklar	10	151.377.407	221.445.644
Duran varlıklar		36.678.671.619	36.007.651.360
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	25.474.857.418	24.761.886.851
Maddi duran varlıklar	13	11.053.301.706	11.093.843.635
Maddi olmayan duran varlıklar		54.714.558	63.363.381
Ertelenmiş vergi varlığı		95.797.937	76.861.412
Peşin ödenmiş giderler		-	10.626.974
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	-	10.626.974
Diğer duran varlıklar	10	-	1.069.107
Toplam varlıklar		50.570.182.586	51.881.525.671

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlölükler		2.073.959.518	3.856.163.967
Kısa vadeli borçlanmalar	5	20.773.567	190.204.477
-Banka kredileri		20.773.567	190.204.477
Uzun vadeli borçlanmalarının kısa vadeli kısımları		639.491.402	1.240.892.767
-Banka kredileri		639.491.402	1.240.892.767
Ticari borçlar		776.385.879	436.276.021
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	156.271.537	68.556.302
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	620.114.342	367.719.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	43.692.264	25.775.071
Diğer borçlar		59.511.026	111.579.516
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	-	73.244.938
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	59.511.026	38.334.578
Ertelenmiş gelirler		515.566.682	1.837.540.359
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		515.566.682	1.837.540.359
Kısa vadeli karşılıklar		18.538.648	13.822.943
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	8.706.945	4.940.762
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	9.831.703	8.882.181
Diğer kısa vadeli yükümlölükler		50	72.813
Uzun vadeli yükümlölükler		302.761.757	1.745.669.090
Uzun vadeli borçlanmalar	5	266.997.044	1.686.648.936
Diğer borçlar		-	10.721.847
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	10.721.847
Ertelenmiş giderler	9	22.917.111	35.697.709
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		22.917.111	35.697.709
Uzun vadeli karşılıklar		12.847.602	12.600.598
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	12.847.602	12.600.598
Özkaynaklar		48.193.461.311	46.279.692.614
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		48.193.868.723	46.285.762.198
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.776.572.356	4.776.572.356
Paylara ilişkin primler (İskontolar)	15	2.061.095.116	2.061.095.116
Geri alınmış paylar	15	(21.351.595)	(21.351.595)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		884.672.651	884.672.651
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.964.303.466	3.975.888.120
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	3.954.872.983	3.954.872.983
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	9.430.483	21.015.137
Geçmiş yıllar karları / zararları		33.152.885.550	29.155.919.970
Net dönem karı /zararı		1.919.691.179	3.996.965.580
Kontrol gücü olmayan paylar		(407.412)	(6.069.584)
Toplam kaynaklar		50.570.182.586	51.881.525.671

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 30 Eylül 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 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat	18	3.044.315.205	2.292.949.275	1.361.893.894	1.067.384.447
Satışların maliyeti	18	(2.179.804.925)	(1.391.873.544)	(874.444.564)	(624.686.323)
Brüt kar		864.510.280	901.075.731	487.449.330	442.698.124
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(99.651.899)	(87.045.859)	(40.512.391)	(39.887.177)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(150.425.792)	(157.785.408)	(54.887.660)	(47.874.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	359.267.336	6.836.450.526	150.141.341	160.985.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(256.990.706)	(337.912.316)	(149.953.506)	(72.728.314)
Esas faaliyet karı		716.709.219	7.154.782.674	392.237.114	443.193.814
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/ (giderler)		(131.045.064)	1.469.952.121	(785.962.714)	293.455.905
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		585.664.155	8.624.734.795	(393.725.600)	736.649.719
Finansman gelirleri	21	336.125.043	646.983.976	61.956.631	92.430.266
Finansman giderleri (-)	21	(555.528.862)	(551.280.479)	(115.934.352)	(303.792.962)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		1.537.955.178	(5.422.528.398)	1.864.420.593	(1.364.862.014)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı zararı		1.904.215.514	3.297.909.894	1.416.717.272	(839.574.991)
Vergi geliri/(gideri)		21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
- Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	22	21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	(779.982.473)
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		1.919.691.179	3.407.438.634	1.416.551.474	(779.771.581)
Kontrol gücü olmayan paylar		5.662.172	(32.140.149)	9.423.660	(210.892)
Dönem karı (zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	(779.982.473)
Pay başına kazanç	16	1,318	2,340	0,973	(0,536)
Diğer kapsamlı gelir/(gider):					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		-	4.246.100.931	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, kayıpları		(15.446.205)	(16.762.156)	-	(3.570.687)
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi			(849.220.186)	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		3.861.551	3.352.433	-	714.137
Diğer kapsamlı gelir		(11.584.654)	3.383.471.022	-	(2.856.550)
Toplam kapsamlı gelir		1.913.768.697	6.758.769.507	1.425.975.134	(782.839.023)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı		1.913.768.697	6.758.769.507	1.425.975.134	(782.839.023)
Ana ortaklık payları		1.908.106.525	6.790.909.656	1.416.551.473	(782.628.131)
Kontrol gücü olmayan paylar		5.662.172	(32.140.149)	9.423.661	(210.892)
Hisse başına kazanç/ kayıp		1,311	4,664	0,973	(0,538)

1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	13	728.000.000	4.090.575.370	2.061.095.116	(21.351.595)	533.198.264	10.740.565	1.632.681.020	19.802.897.028	11.118.494.317	39.956.330.085	(1.546.577)	39.954.783.508
Transfer		728.000.000	685.996.986	-	-	351.474.387	-	-	9.353.022.944	(11.118.494.317)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	(13.409.723)	3.396.880.745	-	3.407.438.634	6.790.909.656	(32.140.149)	6.758.769.507
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(13.409.723)	3.396.880.745	-		3.383.471.022	-	3.383.471.022
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.407.438.634	3.407.438.634	(32.140.149)	3.375.298.485
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	(2.669.158)	5.029.561.765	29.155.919.972	3.407.438.634	46.747.239.741	(33.686.726)	46.713.553.015
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	13	1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	21.015.137	3.954.872.983	29.155.919.970	3.996.965.580	46.285.762.198	(6.069.584)	46.279.692.614
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3.996.965.580	(3.996.965.580)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	(11.584.654)	-	-	1.919.691.179	1.908.106.525	5.662.172	1.913.768.697
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(11.584.654)	-	-		(11.584.654)	-	(11.584.654)
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.919.691.179	1.919.691.179	5.662.172	1.925.353.351
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	9.430.483	3.954.872.983	33.152.885.550	1.919.691.179	48.193.868.723	(407.412)	48.193.461.311

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait konsolide nakit akış tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		3.740.505.211	(450.632.919)
Dönem net karı		1.925.353.351	3.375.298.485
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	152.133.538	50.238.532
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	4.715.705	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(168.132.969)	(156.414.157)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun			
Değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(6.014.099.794)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer			
kayıpları(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		275.214.387	(1.815.286.465)
Parasal Kazanç / Kayıp		2.016.569.867	2.526.671.860
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	(684.033.372)	1.928.683.685
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.538.185	(284.786.405)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		60.736.233	(285.097.272)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(849.735.448)	226.156.700
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		583.059.788	(531.052.283)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		444.543.079	509.689.568
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(34.224.060)	21.336.146
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		3.745.738.284	(448.661.400)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(393.291)	-
Vergi iadeleri (ödemeler)		(4.839.782)	(1.971.519)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(613.104.529)	(787.352.849)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.775.866	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(114.367.476)	(31.994.774)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(712.970.567)	(997.818.142)
Alınan faiz	21	211.457.648	242.460.067
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(2.816.971.030)	(210.909.295)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		325.000.000	319.683.886
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(3.098.646.351)	(444.547.271)
Ödenen faiz		(43.324.679)	(86.045.910)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		310.429.652	(1.448.895.063)
Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi		(231.902.914)	(254.089.935)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)		78.526.738	(1.702.984.998)
	4		
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		878.586.441	2.115.861.115
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	957.113.179	412.876.117