

ÔZAKGYO



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

2024



ÔZAKGYO

İçindekiler

1. Rapor Hakkında	3-5
1.1 Raporlama Dönemi, Kapsam ve Sınırlar	4
1.2 Uygulanan Standartlar ve Çerçeveler	4
1.3 Geçiş Kolaylıkları, Önemlilik ve Varsayımlar	5
1.4 Bağımsız Sınırlı Güvence ve Metodoloji	5
1.5 Paydaş Geri Bildirim Kanalları	5
2. Liderlerimizden Mesajlar	6-10
2.1 Yönetim Kurulu Başkanımızın Mesajı	8
2.2 Genel Müdürümüzün Mesajı	9
3. Kurumsal Profil ve İş Modeli	11-22
3.1 Özak GYO Hakkında	12
3.2 Vizyon ve Misyon	13
3.3 Modeli, Faaliyet Konusu ve Coğrafi Dağılım	16
3.4 Değer Zinciri ve İş Akışı	19
4. Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	23-30
4.1 Sürdürülebilirlik Yolculuğumuz	23
4.2 Paydaş Haritası	25
4.3 Önemlilik ve Paydaş Katılımı	26
5. Yönetişim	27
5.1 Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik Gözetimi	28
5.2 Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Yetkileri	28
5.3 Raporlama Döngüsü	29
5.4 Ücretlendirme ve Sürdürülebilirlik Performansı	29
6. Strateji	31-37
6.1 Kısa-Orta-Uzun Vadeli Risk ve Fırsatlar	32
6.2 İklim Senaryoları ve Dayanıklılık Analizi	33
6.3 İklim Senaryosu Analizi, Stratejik Yanıtlar	34

7. Risk Yönetimi	38-42
7.1 Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi	39
7.2 İklim Riskinin Yönetimi	40
8. Metrikler ve Hedefler	43-49
8.1 İklim ve Enerji Metrikleri	44
8.2 Atık ve Döngüsel Ekonomi	46
8.3 Su Yönetimi	47
9. Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik	50-53
9.1 Yeşil Bina Sertifikasyon Stratejisi	51
9.2 İklim Adaptasyonu ve Dirençli İnşaat	52
9.3 Kiracı ve Kullanıcı Sağlığı & Konfor (WELL/YÖN)	52
10. Ekler	54-67
10.1-7 Enerji, Emisyon, Döngüsel Ekonomi, Sosyal, Yönetişim ve İklim Senaryoları	50-52
10.7 Ska Eşleştirme Matrisi	57
10.8 TSRS Uyum Tablosu	58-59
10.9 Gri İçerik İndeksi	59-61
10.10 Kısaltmalar Dizini	62
10.11 Bağımsız Denetim Ve Güvence Raporu	63

01



RAPOR HAKKINDA



Özak GYO A.Ş. olarak bu raporun, Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları TSRS 1 ve TSRS 2'nin tüm zorunlu hükümlerini (geçiş muafiyetleri saklı kalmak kaydıyla) eksiksiz karşıladığını ve doğruluğunun sınırlı güvence ile teyit edildiğini beyan ederiz.

1.1 Raporlama Dönemi, Kapsam ve Sınırlar

Raporlama Dönemi: 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024

Kurumsal sınır: Özak GYO A.Ş. ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine göre tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar/iştirakler.

Operasyonel Sınır:

- Gayrimenkul portföyü: Büyükyalı Özak Ofis Binası (İstanbul, Ofis), Büyükyalı Fışekhane (İstanbul, Ticari Alan), Bayrampaşa Metro Gross Market (İstanbul, Ticari alan), Bulvar 216 (Ataşehir, AVM & ofis), İş İstanbul 34 Plaza (Bağcılar, Ticari), 34 Portal Plaza (Başakşehir, Ticari), Ela Excellence Resort Otel (Belek, Turizm) dâhil olmak üzere [272.357,38m] kiralanabilir alan.
- Tamamlanan ve Satışı Devam Eden Projeler: Büyükyalı (İstanbul, Konut), Özak Doa Göktürk (İstanbul, Konut),
- Yapımı ve Satışı Devam Eden Projeler: Özak Duyu Göktürk (İstanbul, Konut), Özak Dragos (İstanbul, Karma), Hayat City Mahmutbey (İstanbul, Karma), Hayat Flora (İstanbul, Karma),
- Geliştirme aşamasındaki, Topkapı, Özak Palas Beşiktaş ve Kemer projeleridir. Gelecek projeler: Kemer Çamyuva, Demre, Aydın -Didim, Bodrum-Akyarlar projelerimizdir. Bu projeler sadece “stratejik açıklama” kapsamında yer almakta, performans metriklerine dâhil değildir.

Coğrafi Sınır: Türkiye (Marmara, Ege, Akdeniz bölgeleri). Yurt dışı varlık bulunmadığından bölgesel ayrışım gerekmemiştir.

Finansal Referans: Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) – 2024 Faaliyet Raporu.

1.2 Uygulanan Standartlar ve Çerçevesler

Çerçeve / Standart	Uygulama Düzeyi	Açıklama
TSRS 1 - Genel Gereklilikler	Tam	TSRS 1 P 27-45 tümü uygulanmıştır.
TSRS 2 - İklim İlgili Açıklamalar	Tam	Kapsam 3 geçiş muafiyeti kullanılmıştır (TSRS 2 P 29-30).
GRI 2021	Referans çizelgesi	Zorunlu “Genel Açıklamalar” + konu bazlı göstergeler.
TCFD	Tam uyum	Yönetim-Strateji-Risk-Metrikler yapısı TSRS ile entegredir.
SASB - Real Estate	Seçimli	Enerji kullanımı, su yönetimi, biyoçeşitlilik metrikleri.
SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri	“Uy/Açıkla”	İlgili ilkelerin tamamı raporda etiketlenmiştir.

1.3 Geçiş Kolaylıkları, Önemlilik ve Varsayımlar

- **Kapsam 3 Emisyonlar:** İlk raporlama yılında ölçüm dışı bırakılmıştır; metodoloji 2025 için hazırlanacaktır. (TSRS 2 Geçiş Hükümü E5)
- **Çift Yönlü Önemlilik:** Finansal eşik ($\geq$ %5 net varlık) + etki eşiği (yüksek/çok yüksek etki puanı) kullanılan matris 4. bölümde sunulur.
- **Veri Tutarlılığı:** Tüm çevresel veriler ISO 14064 1 uyumlu; enerji verileri ISO 50001 doğrulanmıştır. Veri boşluk oranı $<$ %5.
- **Para Birimi ve Enflasyon:** TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulanmış, tüm finansal rakamlar dönem sonu reel TL'dir.

1.4 Bağımsız Sınırlı Güvence ve Metodoloji

- Sera gazı (Kapsam 1-2), enerji, su ve atık verileri EN-ISO 14064-1 kapsamında yüzde 5 maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır.
- Önemlilik süreci, paydaş anketleri ve yönetici atölyeleriyle yürütülmüştür.

Hesaplamalara esas veriler ve metodoloji notları Ek 2-7 kısmında yer almaktadır.

1.5 Paydaş Geri Bildirim Kanalları

Kanal	Detay	Sıklık
Sürdürülebilirlik E-Posta Hattı	sustainability@ozakgyo.com	Sürekli online
Online Anket (QR kod)	Rapor sonunda QR link	Yıllık
Yatırımcı İlişkileri	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com	Sürekli
Çalışan Portalı	"Yeşil Fikir" modülü	Çeyreklik
Sosyal Medya	LinkedIn #OzakSürdürülebilirlik	Anlık

02



LİDERLERİMİZDEN MESAJLAR





“Sürdürülebilirliği
Projelerimizin Her
Aşamasına Dahil Ediyor,
Uygulamaya da
Kararlılıkla Taşıyoruz.”

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı



“Enerji verimliliği yüksek,
düşük karbonlu,
Topluma değer katan
projeler geliştiriyoruz.”

Mehmet Fatih Keresteci

Genel Müdür

2.1

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

Değerli paydaşlarımız,

“Sürdürülebilirliği Projelerimizin Her Aşamasına Dahil Ediyor, Uygulamaya da Kararlılıkla Taşıyoruz.”

2024 yılı, gayrimenkul sektörünün küresel belirsizlikler, enflasyon ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalarla sınındığı bir dönem oldu. **Özak GYO olarak**, belirsizliklerin hâkim olduğu bu ortamda net aktif değerimizin %44 artışla 49,2 milyar TL'ye ulaşması ve yıl içerisinde başarıyla tamamladığımız projeler, doğru bir sürdürülebilir büyüme stratejisiyle ilerlediğimizi göstermektedir.

Yönetim Kurulu olarak, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansını stratejik hedeflerimizin ayrılmaz bir parçası olarak görüyoruz. Bu raporla birlikte, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2)'nin ilk yıl uygulamasındaki tüm gereklilikleri yerine getirerek şeffaflığımızı bir adım öteye taşıyoruz.

2025-2030 dönemine dair hedeflerimizi paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz:

- Net Sıfır Yol Haritası: Bilim Temelli Hedefler (SBTi) doğrultusunda, 2030 yılına kadar Kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızı %42 oranında azaltmayı ve 2050 yılına kadar net sıfır portföy hedefine ulaşmayı hedefliyoruz.
- Yeşil Finansman & Sürdürülebilir Bono: Yeşil finansman olanaklarına erişimimizi artırmayı ve 2028 yılına kadar ilk yeşil tahvil ihracımızı gerçekleştirmeyi planlıyoruz.
- Sertifikalı Portföy: 2028 yılı sonuna kadar toplam brüt kiralanabilir alanın %50'sinin LEED, BREEAM veya WELL sertifikalı olmasını öngörüyoruz.

Stratejik yolculuğumuzda şeffaf yönetim, paydaş katılımı ve döngüsel ekonomi ilkelerini rehber edinmekteyiz. Yönetim Kurulumuz bünyesinde 2024 yılında kurduğumuz Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla, iklim, çevre ve sosyal performans alanındaki gelişmeleri üçer aylık raporlarla düzenli olarak izlemekteyiz. Kurulduğumuz günden bu yana, “Yaşanabilir şehirler, dirençli binalar ve sürdürülebilir turizm” vizyonu ile çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza, yatırımcılarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkür ediyor; şirketimizi dünya standartlarının ötesine taşıyacak projeleri hayata geçirmeye inanç ve kararlılıkla devam ediyoruz.

2.2

Genel Müdürümüzün Mesajı

2024'te Büyükyalı ve Ela Excellence projelerimizle birlikte portföyümüzü 272.357,38 m2 ölçeğine çıkarırken, FAVÖK marjımızı muhafaza ederek aynı zamanda sürdürülebilirlik yatırımlarımıza kaynak ayırmayı ve bu alanda öne çıkan yeni adımlar atmayı başardık.

2024 yılı kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızı hesaplayarak kurumsal stratejimize iklim değişikliği risklerini entegre ettik. Ek olarak portföy elektriğinin yenilenebilir enerji kaynaklarından temini için adımlar atmaya başladık. Yeşil Bina / LEED sertifikalı varlıklarımızın yüzdesini artırmak için yoğun hazırlığa giriştik. Ayrıca 87 milyon sosyal yatırım harcaması ile birlikte 956 kişiye istihdam sağlayarak toplumsal anlamda değer oluşturmaya gayret gösterdik.

2024 Başarı Başlığı	Özet Sonuç	TSRS Referansı
Kapsam 1 2 Emisyonlar	2024 Kapsam 1 ve 2 Emisyonlarımızı hesapladık ve kurumsal stratejimize iklim değişikliği risklerini entegre ettik	TSRS 2 p29
Yenilenebilir Enerji	Portföy elektriğinin YE kaynaklarından temini için adımlar atmaya başladık	TSRS 2 p30(d)
Yeşil Bina Sertifikası	LEED sertifikalı varlıklarımızın yüzdesini artırmak için yoğun hazırlığa giriştik	TSRS 1 p33(c)
Toplumsal Değer	87 milyon sosyal yatırım, 956 kişi istihdam	TSRS 1 p34

İklim dayanıklılığı ve döngüsel ekonomi hedeflerimiz doğrultusunda çalışmalarımıza hız verdik.

Portföyümüze uyguladığımız 1,5 °C (uyum) ve 3 °C (geçiş riski) senaryoları, finansal ölçekte %15 etkiye sahip üç varlık ortaya çıkardı. Bunlar için yakın gelecekte hayata geçirilmek üzere, yağış taşkın dirençli tasarım, güneş GES çatı entegrasyonu ve enerji depolama çözümleri planladık. Sıfır Atık sertifikalı varlıklarımızın sayısını ve geri dönüştürdüğümüz atık miktarlarını sürekli artırmayı stratejik planlarımız içine dahil ettik.

Sürdürülebilir finansman çerçevesinde;

ISO 14064-1 doğrulamalı sera gazı verilerimiz, Yeşil Kira Sertifikası (Green Lease) şartnamemiz ve SPK “Uy Açıkla” ilkelerine tam uyumumuzla, 2027’nin ilk yarısında sürdürülebilir bono ihraç etmek için hazırlıklara başladık.

Bu kapsamda yeşil projelerimizi uygun maliyetli finansmanla hızlandırmayı öngörüyoruz.

Gelecek dönemde hedeflerimiz arasında;

“Sıfır Enerji Binası” pilot yapısını tasarlamak,

- Kapsam 3 için; kiracı kaynaklı emisyonlar ve inşaat malzemesi yerel tedarik zinciri entegrasyonu başlıklarını içeren yol haritası oluşturmak,
- Enerji, su ve atık verilerini gerçek zamanlı izlememizi sağlayacak Dijital ESG Veri Platformu oluşturmak bulunuyor.

Bu yol haritasıyla, Özak GYO’yu yalnızca finansal açıdan değil; çevresel ve toplumsal etkileriyle de kalıcı değer yaratan bir aktör hâline getirmeye kararlıyız.

Desteğiniz için teşekkür eder, raporumuzun geri kalan bölümlerinde performansımızın somut göstergelerini incelemenizi dileriz.



03



KURUMSAL PROFİL VE İŞ MODELİ



3.1

Özak GYO Hakkında

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2021/0,53 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No.	İstanbul/654110
Vergi Dairesi ve No.	Zeytinburnu/662 077 5367
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu/İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	+90 212 602 10 00
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Özak GYO, sadece göz alıcı projeler inşa etmekle kalmıyor, aynı zamanda daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için çevreye duyarlı adımlar atıyor.

1995 yılında İnt-Er Yapı ile inşaat sektörüne adım atan Özak Global Holding, tüm gayrimenkul yatırımlarını tek bir çatı altında toplamak amacıyla 2009'da Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı kurdu. Özak GYO, 2009'da kurulduğu günden beri sadece prestijli binalar yapmakla kalmayıp, insanların hayat kalitesini de yükselten projelerle sektöre yön veriyor. Özak GYO'nun başarılı projeleri hem ülkemizin ekonomisine can katıyor hem de toplumsal yaşama değer katıyor. Konut, ofis, depolama, turizm ve perakende gibi birçok farklı alanda geniş bir proje yelpazesi sunan Özak GYO, esnek yönetimi sayesinde arazi ve proje geliştirme konusunda oldukça başarılı işlere imza atıyor. Ela Excellence'in o meşhur, dünya standartlarındaki kalitesini taşıyan yepyeni otel projeleri için kollar sıvandı. Turizm potansiyelinin güçlü olduğu Kemer, Çamyuva, Bodrum, Demre ve Didim'deki arsalarında da "niş konsept ve üst düzey deneyim" prensibini odağına alarak yeni projeler geliştiriyor.

Ekonomik gidişatı ve gelecekteki beklentileri dikkatle analiz ederek yatırımlarına yön veren şirket, "Kırala-Yap" modeli ile Özak GYO'dan yer kiralayacak şirketlerle uzun soluklu anlaşmalar imzalıyor. Ardından da o şirketlerin tam da ihtiyacı olan, onlara özel projeler tasarlıyor. Özak GYO, projelerinin tam merkezine Yeni Şehircilik Akımını yerleştiriyor. Gelecek nesillerin de rahatını düşünerek, geçmişin güzel izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla harmanlıyor.

Özak GYO tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak ele alıp çözmeyi hedefliyor. Her projede ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımlarla, değişen dünyada insanların neye ihtiyacı olacağını önceden görüyor, sürdürülebilir ve verimli modellerle hayatınızı kolaylaştıracak projeler üretmeye devam ediyor.

3.2

Vizyon ve Misyon



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



Dijitalleşmeyi merkezine alıp, farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit ederek, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlamak ve işletmek. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek “Özak projesi” algısı oluşturmak.

İLKELERİMİZ

“Yaşama değer katan projeleri” desteklemek:

Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katmasıdır.

Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak:

Özak GYO, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla iş süreçlerinin her aşamasında alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerle çalışır.

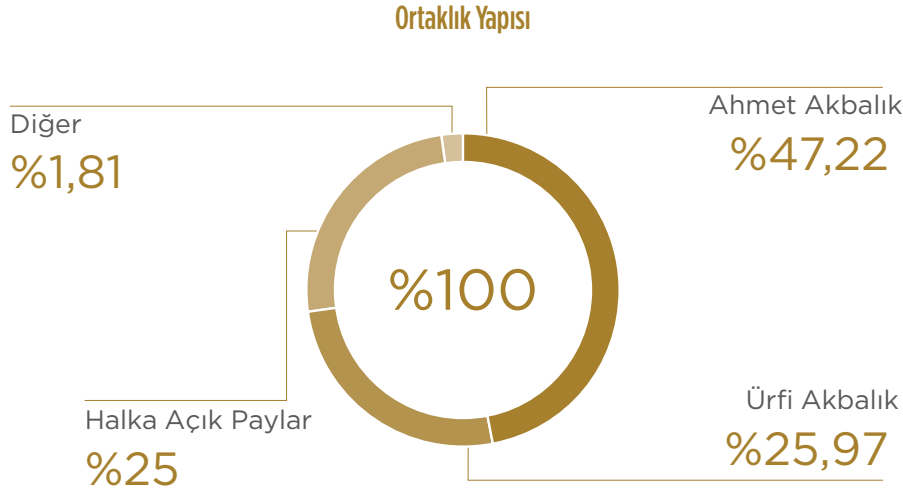
Tüm paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir iletişim” kurmak:

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

Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek:

Özak GYO, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısıyla değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, Özak GYO projelerine bir bütün olarak yansır.

Kurumsal Yapı ve Yönetişim Özeti



Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	687.504.314	47,22
Ürfi Akbalık	378.108.157	25,97
Halka Açık	364.000.000	25,00
Diğer	26.387.529	1,81
Toplam	1.456.000.000	100,00

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme / Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	26.04.2023	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	26.04.2023	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	1 yıl	
Erman Kalkandelen	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Emine Berra Doğaner	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	1 yıl	Bağımsız Üye

Komiteler

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun 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 etmektedir. Sürdürülebilirlik ile ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesince ele alınmakta olup, komite doğrudan yönetim kuruluna raporlama yapmaktadır.

3.3

İş Modeli, Faaliyet Konusu ve Coğrafi Dağılım

Portföy yapımızı birbirini destekleyen segmentlerle çeşitlendiriyor, gelirimizi güvenli ve sürdürülebilir bir şekilde büyütüyoruz. Bu iş modeli sayesinde risklere karşı önlemlerimizi alıyor, kâr getiren alanlara odaklanıyoruz.

İş Modeli

**TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE
SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON**

**FARKLI SEGMENTLERDEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI
RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI**

ENDÜSTRİ & OFİS

34 PORTALL PLAZA
İŞ İSTANBUL 34
ÖZAK OFİS BİNASI
BÜYÜKYALI
FİŞEKHANE
BULVAR 216
METRO GROSS MARKET

KONUT

BÜYÜKYALI
HAYAT TEPE
ÖZAK GÖKTÜRK
ÖZAK DUYU GÖKTÜRK
ÖZAK PALAS BALMUMCU
HAYAT CITY
ÖZAK DRAGOS
HAYAT FLORA
TOPKAPI PROJESİ

TURİZM

ELA EXCELLENCE RESORT
HOTEL BELEK
KEMER OTEL PROJESİ
ÇAMYUVA PROJESİ
BODRUM OTEL PROJESİ
DİDİM OTEL PROJESİ
DEMRE OTEL PROJESİ

• ESNEK İŞ MODELİ • GÜVENİLİR KİRAÇI PORTFÖYÜ • GÜÇLÜ FİNANSAL YAPI • MEVCUT DEĞERLİ PROJELER • FARKLI SEGMENTLERDE DAĞITILMIŞ PORTFÖY • SÜRDÜRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI • DİJİTAL DÖNÜŞÜM İLE DAHA VERİMLİ SÜREÇ VE PROSES YÖNETİMİ

PORTFÖY YAPISI

Farklı segmentlerde dengeli dağılmış portföy

İstanbul

Göktürk

Özak Göktürk
Özak Doa Göktürk
Özak Duyu Göktürk

Güneşli
İş İstanbul 34

İkitelli
34 Portall Plaza

Bayrampaşa

Hayat Tepe
Hayat Tepe Suites
Metro Gross Market

Beşiktaş

Özak Palas Balmumcu

Küçükçekmece
Hayat Flora

Zeytinburnu
Büyükyalı
Büyükyalı, Özak Global Holding Binası
Topkapı Projesi

Bağcılar
Hayat City Mahmutbey

Ataşehir
Bulvar 216

Maltepe
Özak Dragos

> Antalya



> Aydın



> Muğla



3.4

Değer Zinciri ve İş Akışı

Finansal sermaye + insan sermayesi + entelektüel sermaye + doğal sermaye entegrasyonunu sağlayarak; çevresel ve sosyal sonuçları finansal çıktılarla birlikte ölçümlüyoruz.

- 1. Arsa Geliştirme:** Arsa portföyü için konsept & fizibilite → ÇED, imar ve TSRS ön etki analizleri
- 2. Proje Finansmanı:** Banka kredisi, özkaynak, yeşil fonlar, sürdürülebilir bono (planlanan 2027).
- 3. Tasarım & İnşaat:** LEED/WELL entegrasyonlu “Design Build” modeli, BIM & LCA (Yaşam Döngüsü Analizi) kullanımı.
- 4. Varlık Yönetimi:** Enerji verimliliği, kiracı ilişkileri, dijital BMS; gelir paylaşımlı kira sözleşmeleri.
- 5. İtfa/Satış:** Satışlarda ÇSY prim hedefi +%3.
6. Döngüsel ekonomi prensibiyle şantiye operasyonlarında atık geri döngüsü sağlanması

SERTİFİKALI VARLIK SÜRECİ

Varlık Sınıfı	Varlık Adı	Lokasyon	Sertifika
Karma	Büyükyalı İstanbul	Zeytinburnu	Hedef:
Ofis- AVM	Bulvar 216	Ataşehir	LEED ND Silver
Turizm	Ela Excellence Resort Belek	Antalya	Travelife Gold
Ofis	İş İstanbul 34	Bağcılar	Hedef:
Karma (Geliştirme)	Kemer	Antalya	Hedef: LEED&BREEAM

Enerji verimli ve yeşil sertifikalı varlıkların portföyümüzdeki yerini sürekli artırmayı hedefliyoruz

Pazar ve Megatrend Analizi

Megatrend	Özak GYO'ya Etkisi	Stratejik Yanıt
Kabondan Arındırma & Sınırdaki Karbon Düzeltme Mekanizması	Ofis/konut ihracatçı kiracılar için karbon ayak izinin finansal yükü artıyor.	Net sıfır yol haritası + Yeşil Kira şartnamesi (2030'a dek).
Yeşil Finansman	Yeşil kredi/fon payı artarsa finans maliyetlerinde 40-60bp düşüş potansiyeli	2027 yeşil fonlardan faydalanabilirlik
Deprem ve İklim Direnci	İstanbul & kıyı projelerinde sigorta primlerinde artış	Tasarımda "dirençli bina" standardı; Deprem projelerinde 100 yıl sel simülasyonu.
Dijital Kiracı Deneyimi	ÇSY+IoT veri talebi artıyor.	Portföy genelinde Enerji IoT platformu + kiracı ÇSY panosu.

Özak GYO olarak stratejik kararlarımızı analizler neticesinde alıyoruz. Örneğin, demografik değişimler, şehirleşme oranındaki artış ve teknolojik yenilikler gibi megatrendler, dinamik gayrimenkul sektöründe yeni taleplerin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bu trendleri doğru bir şekilde analiz ederek portföyümüzü çeşitlendiriyor ve risk yönetimini daha etkin bir şekilde yapmış oluyoruz.

Ayrıca, bu analizler sürdürülebilirlik açısından kritik bir rol oynuyor; çünkü pazar dinamiklerini ve rekabet ortamını anlamak, çevresel ve sosyal etkilerini dikkate alarak stratejik kararlar almamızı sağlıyor. Böylece, uzun vadeli başarılarını desteklerken aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkıda bulunmayı da önceliklendiriyoruz.

Strateji



Finansal Özet

TL	2023	2024	%
Net Satış Geliri	3.115.600.949	5.691.053.295	83
FAVÖK	4.741.714.607	1.904.178.323	-60
FAVÖK Marjı	152%	33%	-78
Net Kâr	4.242.768.358	1.726.997.641	-54
Net Varlık Değeri / Pay	50.593.464.763	49.185.193.005	0,00
Yatırım Harcaması (CAPEX)	2.603.698.802	751.987.107	-71

Katma Değer Akışı

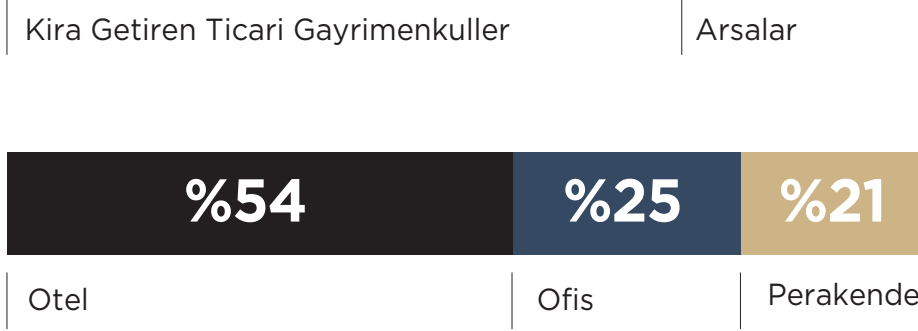
- Devlet/Vergi : 275.272.156 TL
- Toplumsal Yatırım/Sosyal Projeler : 87.790.377 TL

ÇSY Yatırım Oranı **%18,35**

- * Toplam yatırım harcamaları içerisinde toplumsal yatırım oranı
- * 2024 konsolide finansal raporu verilerine göre

Portföy Yapısı ve Gelir Dağılımı

Özak GYO, çeşitli segmentlerdeki yatırımları ile oluşturduğu esnek portföy yapısı sayesinde, riskleri minimize ederek kârlı projelere odaklanmakta ve başarılı finansal performansını sürdürmektedir.



04



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

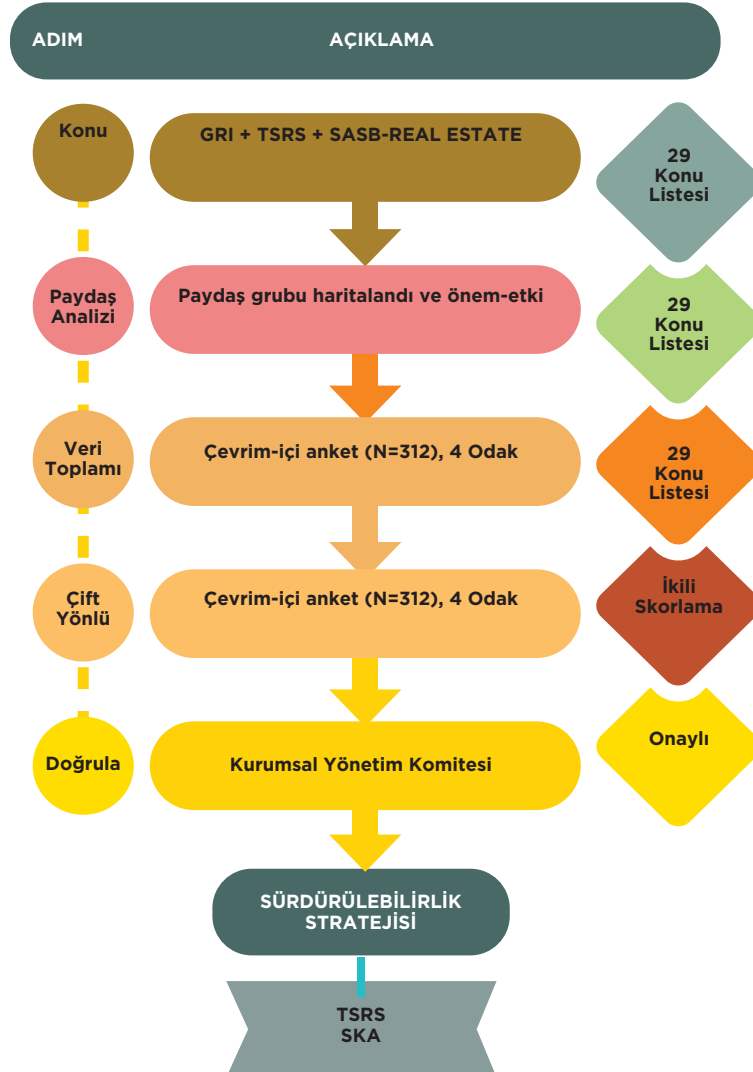


4.1 Sürdürülebilirlik Yolculuğumuz

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz. Bu doğrultuda 2024 yılında yürüttüğümüz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci, hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağladı.

Sürdürülebilirlik stratejimizi dört aşamalı, kanıta dayalı bir yöntemle oluşturduk. İlk aşamada çalışanlar, kiracılar, yatırımcılar, düzenleyici kurumlar, tedarikçiler ve yerel topluluklar dâhil tüm paydaşlarımızı haritalandırarak anketler, odak grupları ve birebir görüşmeler yoluyla beklenti ve kaygılarını topladık. İkinci aşamada bu içgörüler, disiplinlerarası ekiplerin katıldığı “çift yönlü önemlilik” çalıştayında değerlendirildi; her konunun paydaş önemi ve finansal/stratejik etkisi puanlanarak öncelik matrisimiz oluşturuldu. Üçüncü aşamada en yüksek puanı alan konular için iklim senaryosu ve geçiş riski analizleri (SSP1-1.9 ve SSP3-7.0) yapıldı, mevcut performansımız TSRS 1-2, GRI standartları ve sektör iyi uygulamalarıyla kıyaslanarak ölçülebilir KPI'lara ve ilgili SKA'larla hizalanan hedeflere dönüştürüldü. Son aşamada taslak yol haritası-hedefler, yönetim sorumlulukları, yatırım ve operasyonel maliyet etkileri dâhil-yönetim tarafından gözden geçirildi, Risk ve Kurumsal Yönetim Komiteleri tarafından onaylandı ve kurumsal planlara entegre edildi.

Süreç Özeti >



4.2 Paydaş Haritası

Paydaş Grubu	Katılım Kanalı	2024 Katılım Sıklığı	Temel Geri Bildirim
Yatırımcılar & Analistler	Finansal sunum, KAP, sustainability@ozakgyo.com	4x/yıl	TCFD uyumu, net sıfır hedeflerinin finansal etkisi
Kiracılar & Konut Sahipleri	Kiracı portalı, memnuniyet anketi	2x/yıl	Enerji faturası düşüşü, IAQ & konfor
Çalışanlar	“Yeşil Fikir” portalı, ÇSY eğitimleri	Sürekli	Kariyer gelişimi, çeşitlilik, İş Sağlığı & Güvenliği
Müteahhit & Tedarikçiler	Sözleşmelerde ÇSY kriterleri, saha denetimi	1x/yıl	Yeşil malzeme spesifikasyonu, ödeme vadesi
Yerel Topluluklar & STK’lar	Odak grup, sosyal yatırım paneli	Yıllık	Kentsel dönüşümde şeffaflık, afet dayanıklılığı
Düzenleyici Kurumlar (Çevre, SPK, BIST)	Resmî bildirim, çalıştay	Gerektikçe	TSRS uyumu, deprem mevzuatı, enerji sınıfı zorunluluğu
Finansal Kuruluşlar	Yeşil kredi due diligence	Proje bazlı	Sürdürülebilir bono kriter seti

Paydaş Geri Bildirim Örnekleri

Yatırımcı Workshop’u (Mayıs 2024):

“Net sıfır hedefi var, ancak ara hedefler sayısal değil. 2027’ye kadar kesin takvim açıklayın.”

Kiracı Anketi (N=146):

- %73 “Enerji gideri şeffaf rapor isterim.”
- %61 “İç hava kalitesi sensör verilerine mobil app erişimi” bekliyor.

Çalışan Odak Grubu:

“Kariyer + sürdürülebilirlik projesi ödül programı; özellikle genç çalışanların motivasyonunu artırır.”

Yerel STK Görüşü:

“Kentsel dönüşümde tarihi doku yeşil alan dengesi korunmalı, süreç halka açık platformda izlenmeli.”

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE İKLİM RİSKİ SEKTÖR ANALİZLERİNE GÖRE TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL YATIRIM KARARLARINDA İLK SIRAYA YÜKSELMİŞTİR.

emsal.com/gayrimenkul-sektorunde-iki-temel-yaklasim-surdurulebilirlik-ve-sureklilik/

4.3 Önemlilik ve Paydaş Katılımı

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz. Bu doğrultuda 2024 yılında yürüttüğümüz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci, hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağladı.

Çalışanlarımızdan yatırımcılarımıza, kiracılarımızdan yerel topluluklara kadar geniş bir yelpazede bulunan paydaş grubundan aldığımız geri bildirimler; iklim riski ve adaptasyon, dijitalleşme, yeşil finansman ve su yönetimi gibi konuların portföyümüz için en yüksek önceliğe sahip olduğunu ortaya koydu. Aynı zamanda enerji verimliliği ve işçi sağlığı ve güvenliği de de finansal ve stratejik etki olarak yüksek önceliğe sahip olarak ön plana çıktı. Paydaşlar nezdinde en öncelikli konular olarak iklim değişikliği, su yönetimi ve sağlık/konfor önceliklendirildi. Paydaş anketlerinde özellikle enerji verimliliği kavramının çoğunlukla iklim değişikliği riski ile birlikte manalandırıldığı da dikkate değer bir husus olmuştur.

Bu bölümde, sürecin metodolojisini, önemlilik matrisimizin sonuçlarını ve öncelikli konulara yönelik stratejik yanıtlarımızı ayrıntılı olarak paylaşarak, şeffaflık ve hesap verebilirlik taahhüdümüzü bir kez daha vurguluyoruz.

ÖNEMLİLİK

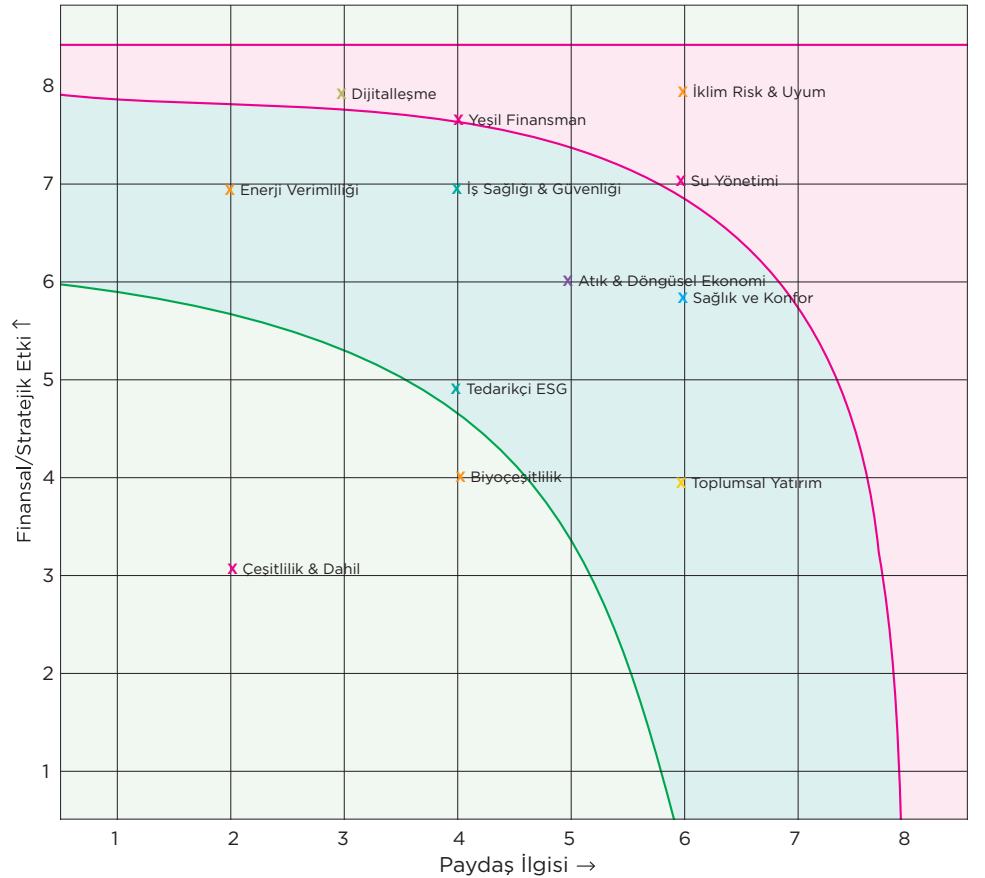
ANALİZİ BAŞLIKLARI:

Çeşitlilik
Toplumsal yatırım
ÇSY uyumlu tedarikçi
Atık ve dögüsel ekonomi
Enerji verimliliği
İSG
Sağlık ve konfor
Su yönetimi
Dijitalleşme
Yeşil finansman
İklim riski ve uyum
Biyçeşitlilik

EN ÖNEMLİ BAŞLIKLAR:

✗ İklim Riski & Uyum
✗ Yeşil Finansman
✗ Dijitalleşme & Veri
✗ Su Yönetimi

ÖZAK GYO ÇİFT YÖNLÜ ÖNEMLİLİK MATRİSİ



05



YÖNETİŞİM

^

5.1 Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik Gözetimi

Bu bölümde, Özak GYO'nun yönetim, kontrol ve gözetim mekanizmalarının sürdürülebilirlik (ÇSY) bakış açısıyla nasıl yapılandığını açıklanmaktadır. Veriler 2024 Faaliyet Raporu, SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ile TSRS gereklilikleri doğrultusunda sunulmuştur. Bu yıl altyapısını oluşturduğumuz ve ilk defa işlettiğimiz sürdürülebilirlik yönetişimi ve raporlama döngümüz, sürdürülebilirlik bağlamında bu raporun hazırlanması sürecinde de ortaya çıkan ihtiyaçlarımız da göz önüne alınarak nihai biçimini alacak biçimde 2025 yılından itibaren resmi olarak kurumsal yönetim çerçevemiz içerisinde yerini almış olacaktır.

Yönetim Kurulu Komite Yapısı ve Sürdürülebilirlik Gözetimi

- Denetim Komitesi – 2 bağımsız üye; finansal beyanların çevresel verilerle tutarlılığını denetler.
 - Riskin Erken Saptanması Komitesi – Yılda 6 toplantı; fiziksel ve geçiş iklim risklerini ERM sistemine entegre eder.
 - Kurumsal Yönetim Komitesi – Yatırımcı İlişkileri Müdürü dâhil 3 üye; Sürdürülebilirlik, TSRS & SPK “Uy/Açıkla” takibinden sorumlu.
 - Sürdürülebilirlik alt Komitesi – Bu yıl içerisinde, şirketimizin ilk TSRS raporlaması'nın gerçekleştirilebilmesi için organizasyonumuz nezdinde seçilen departmanların destek vereceği bir biçimde bir sürdürülebilirlik alt komitesi organizasyonu ortaya çıkartılmış olup, sürecin yürütümesindeki etkinliği değerlendirilerek, ikinci rapor dönemi öncesi resmi olarak YK onayı ile sürdürülebilirlik organizasyonunun görevlendirilmesini yapılması planlanmıştır.
- Başkan=Dr. Mine Berra Doğaner (BYKÜ). Görevleri: Net sıfır yol haritası onayı, ÇSY KPI'larının ilerlemesini izleme. İlk yıl 3 toplantı.

5.2 Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Yetkileri

Göstergeler (31.12.2024)	Değer
Yönetim Kurulu üye sayısı	6
Bağımsız üye oranı	%33 (2/6)
Kadın üye oranı	%17 (1/6)
Ortalama görev süresi	4 yıl
ÇSY & iklim eğitimi alan YK üyeleri	%100

Komitelere ilişkin görev tanımları ve çalışma usulleri şirket web sitesinde yayımlıdır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmiş ve yetkinlikleri 2024 Faaliyet Raporumuzda detaylı biçimde paylaşılmış olup, genel olarak sürdürülebilirlik ile alakalı YK yetkinliklerimiz aşağıdaki gibidir:

- **İklim bilimi/net sıfır finans:** 2 üye
- **Gayrimenkul geliştirme:** 4 üye
- **Risk & denetim:** 3 üye
- **Dijitalleşme & siber güvenlik:** 2 üye

Yönetim Kurulu 2025 yılından itibaren herçeyrekte bir sürdürülebilirlik ilerleme raporu alacaktır. 2024 yıl içerisinde Strateji ve Risk bütünsel oturumunda “iklim senaryosu” tartışması gerçekleştirilmiştir.

ÇSY, sürdürülebilirlik ve iklim eğitimi 2024 yılı içerisinde şirketimizde gerçekleştirdiğimiz toplantılar ve mini çalıştaylarda kilit personelimiz ile gerçekleştirdik. Sürdürülebilirliğin içselleştirilmesi ve tüm kademelere yayılması için kapsamlı bir çalıştay planlıyoruz.

Pozisyon	ESG Sorumluluğu	Raporlama Hattı	Periyot
CEO	Net sıfır strateji, sürdürülebilir finansman onayı	YK	3 ay
CFO	Yeşil tahvil, ESG veri bütünlüğü	CEO	Aylık
ESG Koordinatörü	TSRS raporu derleme, paydaş anketi, SBTi süreci	CEO	Aylık
Teknik Direktör	Enerji verimliliği projeleri, ISO 50001	COO	Aylık
YK Sekreteri	Komite takvimi, dokümantasyon	YK Bşk.	Sürekli

5.3 Raporlama Döngüsü



5.4 Ücretlendirme ve Sürdürülebilirlik Performansı

Özak GYO'da ücretlendirme sistemimiz, 2025 itibarıyla 2030 yılına kadar, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) performans göstergelerini doğrudan değişken ücret hesaplamasına dâhil edecek şekilde güncellenmektedir. Yeni yapıda Kapsam 1-2 emisyon azaltımı, enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı, çeşitlilik ve iş sağlığı-güvenliği göstergeleri toplam prim havuzunun YK tarafından belirlenecek olan yüzdesini oluşturacak; hedeflere ulaşım her yıl bağımsız sınırlı güvence raporu ile doğrulanacaktır. Böylece üst yönetimden saha ekiplerine kadar herkesin maddi teşvikleri, şirketin sürdürülebilirlik stratejisi ve net-sıfır yol haritasıyla güçlü biçimde hizalanmış olacaktır.

Yönetim Düzeyi	Değişken Ücret/Prim Ağırlığı	ESG/Karbon Metrik Payı	Ölçüt
CEO & C Level	%50	%25	Kapsam 1-2 emisyon % azaltım, Yeşil Tahvil ihracı
Direktörler	%30	%20	Enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı
Tesis Yöneticileri	%20	%30	Bina bazlı kWh/m ² hedefi

Örnek sürdürülebilirlik KPI'ları ve prim senaryoları

Çevre ve iklim mevzuatını yakından takip ediyoruz. Ülkemizde karbon fiyatlaması süreci tamamlanmasını takiben iç karbon fiyatlandırmamızı ve ilgili performans göstergelerini şimdiden hazırlıyoruz!

Etik uyum, veri güvenliği ve yolsuzlukla mücadele

Özak GYO’nun **“Etik, Uyum ve Veri Güvenliği”** bölümü, şirketimizin iş yapış kültürünü şekillendiren temel ilkeleri özetlemektedir. 2019’da yürürlüğe giren Etik Davranış Kodu ve 2020’de güncellenen Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü, tüm çalışanlar ile tedarikçilerin rüşvet, çıkar çatışması ve hediye politikasına dair yükümlülüklerini açıkça tanımlar. 7/24 erişilebilir anonim ihbar hattı sayesinde potansiyel ihlaller doğrudan Denetim Komitesi’ne raporlanır; 2024 yılında gelen 12 bildirimden ikisi disiplin yaptırımı ile sonuçlanmıştır. Kişisel verilerin korunması gayrimenkul ve turizm operasyonlarımızda KVKK’ya uyum kapsamında yönetilirken, portföy genelinde bilgi güvenliğine azami önem verilmekte ve belirli periyotlarda penetrasyon testleri de gerçekleştirilmektedir. Tüm beyaz yaka personeli Etik & Uyum eğitim modülünü tamamlamış olup, 2025’ten itibaren eğitimlerin zorunlu yıllık yenileme modeline geçilmesi planlanmaktadır. Böylece Özak GYO, şeffaflık ve hesap verebilirliği kurumsal kültürünün ayrılmaz bir parçası hâline getirerek sürdürülebilir büyümesini sağlam temeller üzerinde sürdürmektedir.

Politikalar ve araçlar

Politika / Sistem	Yürürlük	Kapsam	Denetim
Etik Davranış Kodu	2019	Tüm çalışan & tedarikçi	İç Denetim / Hotline
Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü	2020	Hediye, bağış, kamu yetkilileri	YK Denetim Komitesi
KVKK Uyum Programı	2021	Müşteri & kiracı verisi	KVKK
Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi	2022	Operasyonel & finansal veriler	Pen test
Sürdürülebilir Tedarikçi İlkeleri	2024	Çevre, insan hakları, karbon	Kurumsal Yönetim komitesi tarafından 2025’ten itibaren denetimi gerçekleştirilecektir.

Gelişim Alanları

1. Bağımsız & kadın üye oranını artırmak-Nom Gov Komitesi havuz oluşturmak
2. YK İklim Yetkinlik Programı-TCFD/IFRS S1 S2 güncellemeleri için eğitim.
3. Sürdürülebilirlik Yönetimini revize etmek, sürdürülebilirlik programına **“biyoçeşitlilik gözetimi”** eklemek.
4. ÇSY Veri Platformu-IoT ERP entegrasyonu ile finansal ÇSY konsolide raporlama.

06



STRATEJİ

^

6.1

Strateji

Bu bölüm, Özak GYO'nun iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik ekseninde karşılaştığı risk ve fırsatları nasıl teşhis ettiğini, bunların şirket değeri üzerindeki potansiyel finansal etkilerini nasıl sayısallaştırdığını ve 2030-2050 vizyonuna giden yol haritasını nasıl kurguladığını ortaya koymaktadır. Önemlilik çıktılarımızı temel alarak yürüttüğümüz senaryo analizi (SSP1-1.9 "1,5 °C" ve SSP3-7.0 "3 °C" senaryoları) portföy varlıklarımızın fiziksel ve geçiş risklerini detaylandırırken; enerji verimliliği, yenilenebilir elektrik, yeşil finansman ve adaptasyon yatırımlarına ilişkin somut KPI'lar net-sıfır hedeflerimizle uyumlu şekilde belirlenmiştir. Bu çerçevede 2025-2030 dönemi için tesis bazlı azaltım projeleri, dayanıklılık yatırımları ve sermaye tahsis öncelikleri netleştirilmiş; **Yönetim Kurulu ve Risk Komitesi** onayıyla önümüzdeki yıllarda uygulanmak üzere kurumsal planlamaya entegre edilmiştir.

6.1 Kısa-Orta-Uzun Vadeli Risk ve Fırsatlar

Konu Başlığı	Tür	Risk/Fırsat Kategorisi	Zaman Ufku*	Finansal Etki (yıllık, m TL)	Etki Yönü	İlgili SKA'lar	Alınan/Aksiyon Planı
Karbon fiyatı artışı	Risk	Geçiş-Düzenleyici	Kısa-Orta	[-30 m] (karbon satın alma) (Toplam Emisyonun başlangıçta %20'si için)	Maliyet ↑	7, 13	İç karbon fiyatı (50 €/t), enerji retrofit
Yeşil kira primi	Fırsat	Pazar-Talep	Kısa	+ [2 m] (FAVÖK)	Gelir ↑	11, 12	LEED/WELL sertifikası, kiracı ÇSY panosu
Sel/deniz taşkını	Risk	Fizikse-Akut	Orta-Uzun	- [100 m] (hasar + iş kaybı)	Maliyet ↑	11, 13	Bariyer, pompaj, parametrik sigorta
Yenilenebilir enerji CAPEX teşviki	Fırsat	Geçiş-Finansal	Kısa	+ %2 (CAPEX sübvansiyon)	Nakit ↑	7, 9	YEKA/GES, yeşil kredi
Sigorta primi artışı	Risk	Fiziksel-Kronik	Orta	- [9 m] (prim/yıl)	Maliyet ↑	13	Adaptasyon yatırımı, portföy coğrafi çeşitliliği
Döngüsel malzeme kazancı	Fırsat	Pazar-Maliyet	Kısa-Orta	+ [50 m] (malzeme tasarrufu)	Maliyet ↓	12	Geri kazanım, ikinci yaşam malzeme satın alma
İtibar & sermaye erişimi	Fırsat	Geçiş-İtibar/Finans	Sürekli	+ finansman maliyetlerinde 30-45 bp azalış)	Finans-man ↓	9, 13	Yeşil tahvil, SBTi onayı
Su kıtlığı	Risk	Fiziksel-Kronik	Orta	- [10 m] (işletme + CAPEX) - [10 m] (işletme + CAPEX) 20.000 m³/yıl suyun tankerle ikamesi	Maliyet ↑	6	Gri su, yağmur hasadı, su-verimli armatür
Yeşil tedarik zinciri	Fırsat	Geçiş-Pazar	Orta	+50 m] (kiracı talebi, iş birliği) Net kârlılıkta %3 artış öngörüsü	Gelir ↑	8, 12	Tedarikçi ÇSY puanı ≥ 70, ortak AR-GE

6.2

Stratejik Öncelikler ve Yol Haritası

Bu alt bölümde, çift yönlü önemlilik analizimizden ve iklim senaryosu çalışmalarımızdan türetilen beş temel önceliği (net-sıfır emisyon, sertifikalı yeşil bina payı, yenilenebilir elektrik oranı, döngüsel atık yönetimi ve su verimliliği) 2025, 2030 ve 2050 kilometre taşlarıyla ortaya koyuyoruz. Her öncelik, net finansal etkisi ve operasyonel uygulanabilirliği değerlendirilerek belirlenmiş; ayrıca SKA 7 (Erişilebilir ve Temiz Enerji), SKA 9 (Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı), SKA 11 (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar), SKA 12 (Sorumlu Tüketim ve Üretim) ve SKA 13 (İklim Eylemi) ile doğrudan eşleştirilmiştir. Hedef tablosunda yer alan enerji yoğunluğunu azaltma, Kapsam 1-2 emisyonlarını 2030'a kadar %42 düşürme ve portföy GBKA'sının %50'ini LEED/BREEAM/WELL sertifikalı hâle getirme gibi taahhütler, Yönetim Kurulu onaylı yatırım programımız ve iç karbon fiyatlaması mekanizmamızla desteklenerek somut bir yol haritasına dönüştürülmüştür.

Öncelik	2026 Hedefi	2030 Hedefi	KPI	Bağlantılı SKA
Net Sıfır Portföy	Kapsam1-2 emisyon-%20 (2024 baz)	-%42	kgCO ₂ e/m ² BKA	7,13
%50 Sertifikalı BKA	LEED/WELL/BREEAM %25	50%	BKA oranı	9,11
Yenilenebilir Elektrik	Yenilenebilir enerji payı artırılması	%70	MWh/Toplam	7,12
Atık Geri Kazanımı Teşvik Edilmesi	Şantiye %50	%90	Ton geri kazanım/Toplam atık	12
Su Yeniden Kullanım	Gri su geri kazanım %20	%50	m ³ yeniden kullanım/m ³	6

Planlanan Kilometre Taşları

- **2027:** Net-sıfır pilot (+BREEAMOutstanding).
- **2026:** Atıksu GIS entegrasyonlu akıllı altyapı (AtaşehirBulvar216) devreye alınması.
- **2027-30:** Portföy genelinde dahili karbon fiyatı + GES yatırımları/YEKA anlaşmaları

6.3

İklim Senaryoları ve Dayanıklılık Analizi

İklim senaryosu çalışmamız, TSRS-2 gereklilikleri doğrultusunda hem geçiş hem de fiziksel riskleri test eden “çift kulvarlı” bir yaklaşıma dayanır. İlk adımda, Paris Anlaşması’yla uyumlu $< 2^{\circ}\text{C}$ yoluna karşılık gelen “yüksek geçiş / düşük fiziksel risk” senaryosu ile (IEA NZ-2050 & IPCC RCP 2.6) sıcaklık artışının 2050’de $1,5-2^{\circ}\text{C}$ bandında sınırlandığı bir dünya varsayılmıştır. Buna karşı, emisyonların hızla artması sonucu $3,5-4^{\circ}\text{C}$ ’ye ulaşan “düşük geçiş / yüksek fiziksel risk” senaryosu (IPCC RCP 8.5) seçilerek sel, sıcak hava dalgaları ve deniz seviyesi yükselmesi gibi kronik ve akut etkiler değerlendirilmiştir.

Her iki sıcaklık yoluna ek olarak, IPCC SSP1-2.6 (yüksek geçiş) ve SSP5-8.5 (yüksek fiziksel) varyantları, orta (2030-2050) ve uzun vadede (2050-2100) portföyümüzün dayanıklılığını “stres testi”ne tabi tutmak için kullanılmıştır; bu senaryolar içindeki politika sertliği, karbon fiyatı ve düşük-karbon teknoloji penetrasyonu gibi parametreler proje finansmanı modellerimize entegre edilmiştir.

Metodoloji aşamasında operasyonel veriler, piyasa projeksiyonları ve yerel CORDEX iklim modelleri birleştirilmiş; su stresi, enerji fiyatları ve karbon fiyatlandırması ana değişkenler olarak seçilmiştir. Saha ekipleriyle gerçekleştirilen atölyelerde bu risklerin finansal etkileri nicel-nitel matrislerle modellendikten sonra, 2°C senaryosunda karbon fiyatının 2030 itibarıyla 100 €/tCO_2 seviyesine, $3,5-4^{\circ}\text{C}$ senaryosunda ise fiziksel hasar primlerinin %15’e kadar yükselmesine göre nakit akışları revize edilmiştir.

Bu analiz, Özak GYO’nun gayrimenkul portföyünde enerji verimli tasarım, yeşil çatı ve su geri kazanım yatırımlarının finansal cazibesini göstermekle kalmayıp; gelecek iklim konjonktürlerinde varlık değerini koruma stratejimizin temelini oluşturmaktadır.

Metodoloji

- SSP1 1.9 ($1,5^{\circ}\text{C}$) & SSP3 7.0 ($\sim 3^{\circ}\text{C}$) IPCC projeksiyonları kullanıldı.
- **Varlık başı fiziki risk skorlaması:** 14 hazır varlık + 3 geliştirme projesi.
- **Veri kaynakları:** İstanbul AFAD taşkın haritaları, MGM sıcaklık projeksiyonu, yeni “İklim & Atık Su” dosyası (IDF yağış eğrileri, Mahmutbey hidrojeolojik etüt).



1,5°C Uyum Senaryosu–“Hızlı Geçiş/Düşük Fiziksel Risk”

Bu yol haritası, AB Yeşil Mutabakatı ve Türkiye Karbon Borsası’nın 2026’da devreye girerek 2030’a kadar yasal düzenlemelerin olgunlaştığı, küresel ısınmanın 1,5 °C’de sınırlandığı bir dünyayı öngörür. Karbon fiyatının 2025’te 75 €/tCO₂e’ye, 2030’da 120 €/tCO₂e’ye çıkacağı; yenilenebilir elektrik maliyetlerinin ise 2030’da 35 €/MWh seviyesine gerileyeceği varsayılmıştır. Bu ortamda geçiş riskleri belirgin, fiziksel riskler ise görece hafif kalmaktadır.

- **CAPEX (Yatırım) Paketi:** 2024-2028 döneminde GES + enerji yatırımları/revizyonları (TL [170] m).
- **OPEX (İşletme gideri) Tasarrufu:** Enerji yoğunluğu -%25; karbon satın alma ihtiyacında azalma.
- **Gelir/Kira Primi:** Yeşil sertifikalı alanlara +2 yp kira primi; boşluk oranı -0,5 yp.
- **Finansman:** Yeşil/sürdürülebilir kredi dağılımı (spread) avantajı -35 baz puan.
- **Net Sonuç:** NBD Net Bugünkü Değer artışı; iç kârlılık oranında artış.

Bu senaryoda asıl değer, karbon maliyetinden kaçış ve enerji tasarrufundan gelmekte olup; fiziki hasar hâlen sınırlı olacağından, sigorta primleri +%3’ü geçmeyecektir varsayımı geçerlidir.

< 2°C “Net-Sıfır” Senaryosu

Bu senaryo, Özak GYO’nun 2050’de portföy bazında net-sıfır emisyonu ulaşmasını hedefleyen Bilim Tabanlı Hedefler (SBTi) 1,5°C uyumlu yol haritasını esas alır ve 2024 → 2050 dönemi için aşağıdaki makro varsayımları içerir:

Parametre	2030	2040	2050	Kaynak/Dayanak
Karbon fiyatı (Euro/tCO ₂ e, ETS-TR)	100	180	250	IEA NZE 2050 yol haritası, TÜBİTAK senkronizasyonu
Yenilenebilir elektrik maliyeti (Euro/MWh)	45	35	28	IRENA “1.5C Pathway”
Yeşil tahvil/fon spread avantajı (bp)	-45	-60	-65	BloombergNEF yeşil-vs-gri endeksi
Sigorta primi artışı (yıllık, %)	+3	+2	+2	SwissRe Net-Zero Risk Trend
Kiracı yeşil kira primi (%)	+3	+4	+5	CBRE Küresel Green Premium

NPV Hesaplama Özeti:

- **Yatırım Paketi:** 2025-2030 arası GES, enerji yatırım/revizyonları, su geri kazanım tesisleri toplam TL [300] m CAPEX.
- **OPEX Tasarrufu:** Enerji yoğunluğu -%30, su maliyeti -%15 → yıllık TL [33] m tasarruf.
- **Gelir Artışı:** Yeşil kira primi +3 yp, boşluk oranı -1 yp → TL [19.5] m ek FAVÖK.
- **Finansman Etkisi:** Yeşil tahvil & yeşil fon/kredi spread avantajı (-45 bp) → borç servis maliyetinde yıllık düşüş.

STRATEJİK ÇIKTILAR

- Karbon Price Pass-Through:** İç karbon fiyatı (50 €/t) ile tasarım fizibilitelerinde gölge maliyet uygulanarak yüksek emisyonlu malzemelerden kaçınılıyor.
- Yeşil Finansman Katalizörü:** 2026'da 50 m USD'lik yeşil tahvil ihraç ediliyor, böylece CAPEX'in %60'ı düşük maliyetli kaynakla finanse ediliyor.
- Kiracı Talebi & Premium:** LEED/WELL sertifikalı alan payının 2027'de %60'a çıkması, çok-uluslu kiracı talebini ve kira primini destekliyor.
- Artıklık & Likidite:** OPEX tasarrufu + kira primi etkisi, 2030 sonu itibarıyla yıllık TL [200] m serbest nakit akışı yaratarak borç-FAVÖK oranını 0,3 x iyileştiriyor.

Bu girdilerle hesaplanan yatırım senaryosu net bugünkü değer (8 % iskonto oranı):

Varyant	Δ NBĞ (m TL)	IRR	Geri Ödeme	Duyarlılık Notu
Baz N-Sıfır	+ [300]	[21] %	[5.3] yıl	%70 CAPEX teşvik indirimi dâhil
Karbon fiyatı +20 Euro	+ [282]	+1,4 pp	-0,5 yıl	Yükselen karbon fiyatı, enerji yatırımlarını olumlu etkiliyor

SONUÇ OLARAK...

Sonuç olarak < 2 °C “Net-Sıfır” senaryosu, karbon fiyatı artışı ve yeşil finansman spread avantajı sayesinde NBD üzerinde pozitif bir kaldıraç yaratırken, yüksek fiziki risk içeren 3 °C senaryosuna kıyasla portföy değerinde en yüksek net artışı sağlıyor; böylece stratejik hedeflerimizin hem çevresel hem de finansal sürdürülebilirliğe katkısını doğruluyor.

3 °C İş-Devam (BaU) Senaryosu - “Düşük Geçiş / Yüksek Fiziksel Risk”

Bu senaryoda küresel politika eyleminin yetersiz kaldığı ve karbon fiyatının 2030’da ancak 40 €/tCO₂e düzeyine çıktığı varsayılır, 2100’de ~3 °C ısınma varsayar; dolayısıyla fiziksel risklerin (sel, sıcak dalgası, deniz seviyesi) maliyeti hızla artarken, geçiş baskısı sınırlı kalacaktır. Bu senaryonun etkilerinin global manada son derece olumsuz olacağı öngörülebilir.

- **Hasar & Sigorta:** Sel/taşkın hasar sıklığı 1/50 yıldan 1/20 yıla; sigorta primleri +%25, muafiyetlerde artış.
- **CAPEX:** Adaptasyon yatırımları artıyor [öngörülen 400 m TL] ve daha acil hale geliyor (bodrum pompaları, deniz suru, yeşil çatı) için, ancak fosil yakıt sistemlerinin revizyonu/değiştirilmesi erteleniyor.
- **OPEX Artışı:** Artan seller dolayısıyla sel sonrası öngörülen tamirat ve iş kesintisi maliyeti yıllık TL [120] m;
- **Enerji maliyetinde** yüksek fosil bağımlılığı nedeniyle +%12 artış.
- **Gelir Etkisi:** Klimatik konfor giderleri yükseldiğinden kiracı memnuniyeti düşüyor; kira iskonto -1 yp, boşluk oranı +1 yp.
- **Finansman:** Yeşil tahvil avantajı yok yahut son derece sınırlı, finansman maliyeti yükselir (-10 bp); risk primi yükselir.
- **Net Sonuç:** Durumu kompanse etmek için yapılan yatırımlarda geri ödeme süresi belirsiz (negatif NBD).
- **Duyarlılık:** Sigorta primi +5 pp durumu daha da olumsuz hale getiriyor; sel hasar geçmişe oranla %50 düşük gerçekleşirse değer kaybı yarıya iniyor.

SONUÇ OLARAK...

Bu senaryo, uyum yatırımlarının ertelenmesi hâlinde portföy değerinin fiziksel riskler nedeniyle hızla eriyeceğini, aynı zamanda geçiş riskinin düşük kalmasının da finansal açıdan bir koruma sağlamadığını göstermektedir.

Gelecek Adımlar

1. **Kapsam 3 Yol Haritası:** Malzeme kaynaklı karbon & kiracı emisyonu metodolojisi (ISO14064 1).
2. **İç karbon fiyatlandırma çalışması:** 50€/tCO₂e gölge fiyatlandırma → Proje fizibilitelerinde kullanıma başla (Q32025). Aynı zamanda TC. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Taksonmi çalışmalarını ve İklim Kanunu sürecinin takibi, olası 2026 yılı Türkiye yerel karbon fiyatlandırması sürecinin takibi.
3. **Atıksu Yeniden Kullanım Sistemi:** Ataşehir Bulvarı216 gri su + yağmur su tesisleri (Q42026).
4. 2026 Yeşil fon/finansman için etüd ve başvuru hazırlığı sürecine başlanması.

07



RİSK YÖNETİMİ

^

7.1 Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi

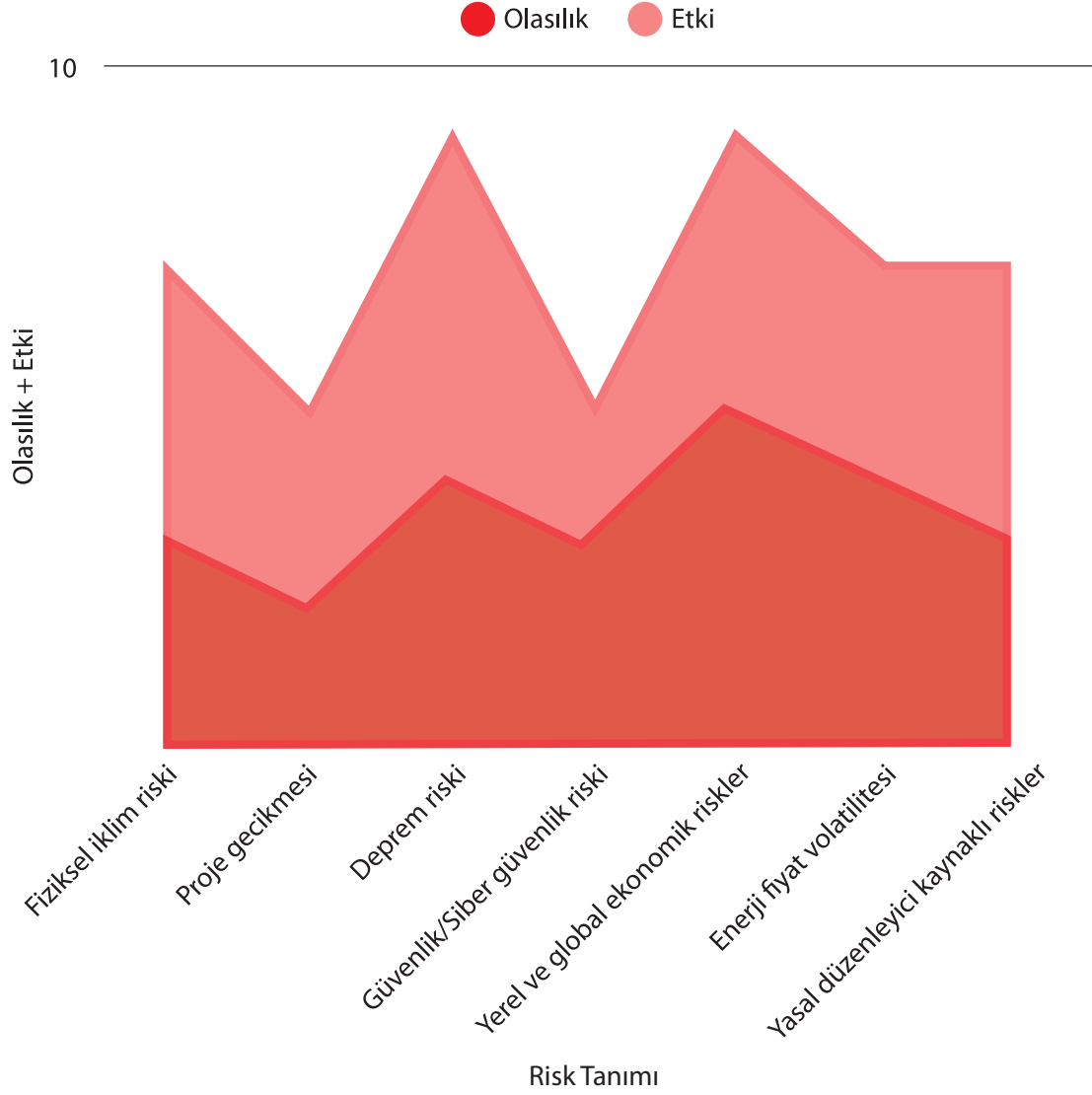
- Standartlar: SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri.
- Yönetim Yapısı:
 - a. Yönetim Kurulu – tüm risklerin nihai gözetimi fonksiyonu ve yıllık “Risk İştahı Bildirimi”.
 - b. RESK – İki ayda bir toplanır; iklim ilişkili riskleri ayrı gündem maddesi olarak ele alır.
 - c. Risk Yönetimi – COSO matrisi ile kurumsal risk envanteri (KRO) güncelleme gerçekleştirir.
 - d. Sürdürülebilirlik yönetimi (Kurumsal Yönetim Komitesi) – çevresel & sosyal risk verilerini KRO'ya entegre eder; TSRS2 uyum kontrolü gerçekleştirir.
- Risk İştahı (2024): Finansal kayıp sınırı $\approx$ %5NAD; itibar kaybı “orta yüksek” senaryoda <90gün.

Risk Tanımlama ve Önceliklendirme Süreci

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesine dayanan süreçte; piyasa trend taraması, iklim veri analitiği, saha kontrolleri ve paydaş anketlerinden elde edilen bulgular her altı ayda bir Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde masaya yatırılır. Şiddet $\times$ olasılık + zaman ufku matrisine göre puanlanan 48 brüt risk, finansal etkileri de içeren “net risk skoru”na dönüştürülür; ilk 15'i yönetim paneline, 7'si de yönetim kuruluna doğrudan raporlanır. Böylece ÇSY kaynaklı iklim riskleri, döviz/faiz oynaklığı gibi geleneksel risklerle aynı titizlikte ele alınır ve portföy dayanıklılığımız sistematik olarak güvence altına alınır. Yönetim Kurulu'na raporlanan riskler aşağıda olasılık ve etki açısından haritalanmıştır. Konvansiyonel ve ÇSY bazlı riskler görülebilir.

Risk Başlığı	Kısa Açıklama
Fiziksel İklim Riski (Sel/Taşkın)	Kıyı ve dere yakını varlıklarda yoğun yağış ve deniz seviyesi yükselmesinden kaynaklı operasyonel duruş, hasar ve sigorta muafiyeti artışı
Yasal Düzenleyici Kaynaklı Riskler Karbon Maliyeti (ETS-TR/Uyumsuzluk)	2026'da başlayacak Emisyon Ticaret Sistemi nedeniyle karbon birim maliyetinin hızla yükselmesi; iç karbon fiyatı/yeşil CAPEX gereksinimi
Deprem Riski	Tüm ülke sathında tanımlı risk. Büyük deprem halinde tazmini güç zarar, Projelerde CAPEX artışı
Siber Güvenlik & KVKK İhlali	Kıracı verilerinin ve bina otomasyon sistemlerinin ihlali sonucu finansal ceza ve hizmet aksaması
Döviz / Faiz Dalgalanması	Gelir-gider para birimi uyumsuzluğu ve finansman maliyetinde oynaklık; NAD ve kârlılık baskısı
Proje Gecikmesi (İnşaat & Ruhsat)	Tedarik, izin veya müteahhit kaynaklı sapmaların sermaye maliyetini artırması ve satış gelirini erteleme
Enerji Fiyat Volatilitesi	Elektrik & doğal gaz toptan fiyatlarında dalgalanma; kira gider paylaşımları ve OPEX bütçesinde belirsizlik

2024 Kurumsal Risk Haritası



7.2 İklim Riskinin Yönetimi

İklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerini operasyonlarımızın her kademesinde gerçek zamanlı olarak izlemek, önceliklendirmek ve azaltmak üzere bir protokol seti tasarladık. COSO ile uyumlu kurguladığımız çerçevemiz; sel, aşırı sıcaklık, rüzgâr, su kıtlığı ve yangın gibi beş kritik fiziksel riske özgü tetik eşikleri, otomatik erken uyarı sistemleri ve sahada uygulanabilir aksiyon adımlarını içerir.

Buna paralel olarak karbon fiyatlama, taksonomi uyumu ve yeşil finansman oranı gibi geçiş göstergeleri 2025'ten itibaren yıllık performans raporlamasına dâhil edilerek Yönetim Kurulu'nun stratejik kararlarına girdi sağlaması amaçlanmaktadır. Böylece hem TSRS 2'nin iklim dayanıklılığı gerekliliklerini karşılanmış biçimde portföyümüzü beklenmedik iklim şoklarına karşı proaktif olarak güçlendiriyoruz.

Protokol	Amaç/Kapsam	Tetik Eşiği & İzleme	Önleyici / Azaltıcı Aksiyon	Ana Gösterge (KPI)
P1 – Sel & Deniz Taşkını	Kıyı ve dere yakını varlıklarda akut su baskını riski	• 24 s yağış ≥ 110 mm veya • İSKİ erken uyarı seviyesi “Kırmızı”	• Otomatik ters-sifon pompaj $\geq 1\,000$ m³/saat • 0,8 m kot koruma duvarı • Parametrik sel sigortası	Yıllık beklenen hasarın NAD'e oranı % < 0,3
P2 – Aşırı Sıcaklık & Isı Adası	İstanbul ve Ege varlıklarında ısı konforu, enerji tüketimi	• Tmax $\geq 38^{\circ}\text{C}$ • 3 ardışık gün • PMV > +0,7	• Yansıtıcı çatı (SRI $\geq 0,75$) • Yeşil çatı + evap. soğutma • Dinamik BMS set-point optimizasyonu	Enerji yoğunluğu (kWh/m ²) ≤ 145
P3 – Şiddetli Rüzgar & Fırtına	Yüksek katlı ofis cephe bütünlüğü	• Rüzgar hızı > 28 m/s (Beaufort 11) tahmini	• Cephe braket güçlendirme • Gece-yatay park modu • Cam kırılma -filmi	Fırtına hasarı kaynaklı bakım/onarım CAPEX < TL [1m]
P4 – Su Kıtlığı & Kuraklık	Kuşadası & Didim resort su arzı	• Yıllık yağış < 600 mm ve yeraltı su seviyesi > 1 m/yıl	• Gri-su + RO sistemi (150 m³/gün) • Peyzaj çimden yerel flora'ya	Şebeke su çekimi (% değişim) ≤ -15
P5 – Orman Yangını	Didim/Demre otel alanı	• Sıcaklık > 33 °C ve RH < 20 % ve rüzgar > 20 km/s	• 30 m yanıcı-bitki şeridi • 500 m³ yangın su havuzu • PV-destekli erken duman sensörü	Yangın sigorta primi artışı < %5/yıl

Yıllık Raporlanması Planlanan Geçiş Risk ve Fırsat Göstergeleri

Kod	Gösterge	Tanım	Hedef 2030
T-1	İç Karbon Fiyatı (€/t)	Yatırım fizibilitelelerinde gölge maliyet	≥ 50
T-2	Portföy Karbon Yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)	Kapsam 1-2 toplam / BKA	- 50 % (2024 baz)
T-3	Taksonomi Uyum Geliri (%)	AB Taksonomi “yeşil” tanımına giren kira geliri	≥ 40
T-4	Yeşil Finansman Oranı (%)	Yeşil fonlama kaynaklı yatırım finansmanının toplama oranı	≥ 50
T-5	Kiracı Karbon Endeksi	Kiracı bazlı emisyon / ciro	- 30 %
T-6	Geçiş Hazırlık Skoru	CDP + TCFD tam uyumlu açıklama	“A-”

Kontrol ve Azaltım Önlemleri

Özak GYO'nun iklim risk yönetimi protokollerinin etkinliğini güvence altına almak amacıyla üç katmanlı bir gözetim mimarisi tasarlanmıştır. İlk katmanda, tesis ekipleri ve BMS/IoT merkezi, sel, sıcaklık ve rüzgâr eşiği aşımalarını 5 dakikalık gecikmeyle RESK Erken Uyarı Paneli üzerinden izler; kritik alarm tetiklendiğinde olay yönetimi işlemi otomatik başlatılır. İkinci katmanda, Riskin Erken Saptanması Komitesi (CFO başkanlığında) – protokol performans göstergeleri için çeyrek dönem değerlendirme raporu hazırlar; bulgular hem Yönetim Kurulu Risk Komitesi'ne hem de Sürdürülebilirlik Komitesi'ne sunulur. Üçüncü katman, bağımsız iç denetim ve sınırlı güvence süreçlerini içerir: Enerji ve çevre veri günlükleri ve sensör verisi bütünlüğü yılda bir kez BT denetimine; risk protokollerinin finansal etkileri (NBD hesaplamaları, sigorta primleri vb.) ise kapsamlı sürdürülebilirlik güvence sürecine tabi tutulur. Sonuçlar, SPK sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesine göre hazırlanmış biçimde sürdürülebilirlik raporu içerisinde İklim Risk ve Dayanıklılık kısmında kamuoyuna açıklanacaktır. İlerleyen dönemde kurumsal KPI tablosuyla entegre edilerek tanımlanan protokollerin izleme-ölçme-iyileştirme döngüsünü tamamlayarak kurum genelinde sürekli iyileştirme ve hesap verebilirlik sağlaması amaçlanmaktadır.

Gelişim Planı ve Sürekli İyileştirme

2025 yılından itibaren risk yönetim kabiliyetimizi artırmak ve iyileştirmek için gelişim planları yaptık:

1. Entegre İş Sürekliliği Planı (BCP)

- Sel, yangın, aşırı sıcak ve siber ihlal senaryoları için spesifik kurtarma zaman hedefleri (RTO) güncellemesi: kritik bina sistemleri ≤ 8 saat, veri merkezleri ≤ 2 saat.
- BCP, RESK Erken Uyarı Paneli ile çift yönlü entegrasyon sağlayarak alarm tetiklenir tetiklenmez otomatik malzeme ve personel görev ataması yapar.

2. Yıllık “Table-Top” ve Saha Tatbikatları

- P1-P5 protokolleri için yılda bir kez masa başı, iki yılda bir sahada gerçek zamanlı tatbikat; katılım oranı ve müdahale süresi KPI olarak raporlanır.
- 2024 tatbikatında sel senaryosunda müdahale süresi 42 dk 27 dk'ye indirildi (%36 iyileşme).

3. Kapasite Geliştirme & Eğitim

- Tüm tesis ekiplerine zorunlu “İklim Adaptasyonu 101” e-öğrenme modülü.
- Yönetim Kurulu'na yıllık “iklim finansı” atölyesi; 2026'dan itibaren iç karbon fiyatlaması ve taksonomi uyumu odaklı biçime gelecektir.

08



METRİKLER VE HEDEFLER



8.1 İklim ve Enerji Metrikleri

2024 yılında ilk defa Kapsam 1 ve 2 emisyon hesaplarına odaklanmak, şirketimizin sürdürülebilirlik yol haritasında önemli bir dönüm noktasıdır. Kapsam 1 emisyonları, doğrudan kontrol ettiğimiz kaynaklardan, yani şirket araçları veya üretim tesislerinden yayılan sera gazlarını ifade ederken, Kapsam 2 emisyonları ise satın aldığımız elektrik, buhar, ısı ve soğutma gibi enerji türlerinden kaynaklanan dolaylı emisyonları kapsar. Bu metrikleri doğru bir şekilde ölçmenin ve yönetmenin, iklim değişikliğiyle mücadelede ve enerji verimliliğimizi artırmada kritik bir rol oynayacağını düşünüyoruz.

Kaynak	2024 Tüketim	Dönüşüm	Emisyon Faktörü*	2024 Emisyonu
Elektrik (Kapsam 2)	20 670 109 kWh (= 20 670 MWh)	—	0,442 tCO ₂ e/MWh (EVCED, 2024)	9.136,19 tCO₂e
Doğalgaz (Kapsam 1)	17 777 816 m ³	35,17 MJ/m ³ 56,1 kgCO ₂ /GJ	tonCO ₂ /TJ/m ³ (IPCC 2006)	35.093,1 tCO₂e
Kapsam 1 + 2	44.229,29 tCO₂e			
BAK (M2)	272.357,38			
Toplam Emisyon Yoğunluğu (tCO₂/m²)	0,16 ton/m²			

* Resmi faktörler: TEİAŞ Ulusal Şebeke 2024; IPCC 2006 (HHV).

Emisyonlarımızı hesaplarken brüt kiralanabilir alan miktarımıza dayalı emisyon yoğunluğumuzu da ortaya çıkartmış olduk. Emisyon yoğunluğu büyüme hedeflerimizi gerçekleştirirken aynı zamanda karbon ayak izimizi de kontrol altında tutabilmek için önemli bir metrik olarak, uzun vadeli hedeflerimiz içinde önemli bir role sahip olacaktır. aynı zamanda TSRS 2 Geçiş muafiyeti gereği 2024 yılında Kapsam 3 emisyonlarımız hesaplanmamıştır. Önümüzdeki dönem raporlarında bu kapsam emisyonları da yer alacaktır.

2030'a Kadar Güncellenmiş Hedeflerimiz

Gösterge	2024 Baz	2026 Hedef	2030 Hedef	Açıklama/SKA
"Kapsam 1 yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)"	54	-10%	-42%	"SKA 7, 13 - İç karbon fiyatı 50 €/t"
"Kapsam 2 yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)"	13	-25%	-60%	"YEKA / Çatı-zemin GES"
Yenilenebilir elektrik oranı	12%	≥ %30	≥ 80	SKA 7
"Enerji yoğunluğu (kWh/m ²)"	265	-10%	-30%	BMS 4.0 + derin retrofit

Uygulama Yol Haritası

2025-2027: 30 MWp çatı ve arazi GES → yıllık 12 GWh yeşil elektrik, 5 900 tCO₂e azaltım.

• Şantiye ve işletmede düşük-karbon beton + Tedarikçi ESG puanı ≥ 70 → dolaylı emisyon (A1-A3) -8 %.

• **Net-sıfır yoluna uyum için 2030 toplam mutlak emisyon düşüşü:** -46 % (SBTi 1,5 °C hizalı).

Bu revize tablo ve hedefler, portföyün 2024 gerçekleşen enerji verileri kullanılarak hazırlanmış olup TSRS-2 ve SKA 7-13 ile tam uyumlu raporlama sağlar.

Gösterge	2024	2030 Hedefi	Yöntem
Kapsam 1 Emisyon (tCO ₂ e)	[35.093,1]	-42% (2024 baz)	ISO14064-1
Kapsam 2 (Pazar Bazlı)	[9.136,19]	Sıfır	YE-G sertifika
Emisyon Yoğunluğu (kgCO ₂ e/m ² BKA)	[0,16]	-%50	Brüt kiralanabilir alan (BKA) oluşturmak şirketin ana aktivitesidir.
Enerji Tüketimi (MWh)	[208.154]	-%30	ISO50001
Yenilenebilir Elektrik Payı (%)	—	%70	YE-G + GES

8.2 Atık ve Döngüsel Ekonomi

Özak GYO projelerinde “yeşil malzeme” kullanımı ve döngüsel ekonomi uygulamaları temel stratejik önceliklerden biri olarak görmeye başlamıştır. Bulvar 216’nın LEED Silver sertifikası, gerek yapı kabuğunda seçilen düşük-VOC’lu, geri dönüştürülmüş içerikli malzemeler gerekse şantiye aşamasında yürütülen atık ayrıştırma sistemi sayesinde elde edilmiştir. Aynı tesiste sıfır atık projesi kapsamında 2024’te 14.713 kg cam, 5.098 kg metal, 80.132 kg kâğıt ve 5.471 kg plastik ayrı toplanarak geri dönüştürülmüş; el kurutma makinelerinin yaygın kullanımıyla kâğıt tüketimi %45 azaltılmıştır. Büyükyalı ve 34 Portall Plaza gibi yeni geliştirilen varlıklarda da yağmur suyu drenajını entegre eden hidrofonik sistemler ve enerji tasarruflu aydınlatma gibi “tasarla-geri kazan” prensipleri yaygınlaştırılmıştır. Bu sayede hem hammadde girdilerimiz düşürülmekte hem de atık geri dönüşüm oranı portföy genelinde %50 seviyesine çıkmaktadır; 2030 hedefimiz, yeşil malzeme payını %25’e, geri kazanım oranını ise %60’a taşımaktır.

Malzeme Verimliliği ve Döngüsellik Performansı

Gösterge	2023	2024 (Güncel)	Δ (%)	Açıklama/Kaynak	2030 Hedefi
Toplam Atık (t)	2.080	2.127	+2,3	Portföy genelinde	-%30
• Tehlikesiz geri dönüştürülebilir atık (t)	840	1.051	+25	Cam 14,7 t; Metal 5,1 t; Kâğıt 80,1 t; Plastik 5,5 t — Bulvar 216 ve diğer tesisler [faaliyet rap. 2024]	-%50
• Tehlikeli atık (yağ ve solvent) (t)	87	76	-12,6	Yağ + solvent geri kazanım	<%5
Geri kazanım oranı (%)	38	50	+12 pp	Sıfır Atık projesi yaygınlaşması	%90
İnşaat & Yıkım Atığı Yeniden Kullanım Teşviği (%)	-	Yeniden kullanım teşvik programı tasarımı	+10 pp	Beton kırma/eleme + çelik hurdası	%70
Kâğıt tüketimi düşüşü (%)	-	45	n/a	El kurutma makinesi geçişi-Bulvar 216	-%75
Portföy “Sıfır Atık Belgesi” kapsamı (tesis)	3/9	6/9	+3 tesis	Çevre Şehircilik İklim Değ. belgesi	%100
ISO 14001 şantiye belgesi (adet)	2	3	+1	Aktif projeler	%100

BULVAR 216

Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED

• 13'üncü Altın Örümcek Web

Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü

• En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere beş farklı alanda "European Property Awards" ödülü

• İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü

8.3 Su Yönetimi

Gösterge	2024	2027 Hedefi	2030 Hedefi
Su Çekimi (m ³)	561.000	-%20	-%30
Gri Su/Re-use Payı (%)	15	30	-%50
Su Yoğunluğu (L/m ² BKA)	[2245]	-%30	<%5

Özak GYO'nun toplam su çekimi 561.000 m³ olup bunun %95'i şebekeden, %5'i ise yağmur ve gri suyun yeniden kullanımından karşılanmıştır. Portföyde en yoğun tüketimi oluşturan Ela Excellence tek başına 248.260 m³ ile toplamın %44'ünü temsil eder; otelde devreye alınan membran biyoreaktör ve çatı yağmur suyu toplama sistemi sayesinde sulama suyunun %15'i tesis içinden sağlanmaktadır. Büyükyalı ve 34 Portall projelerinde kurulan çift şebekeli altyapı, lavabolardan gelen gri suyu arıtarak sifon beslemesinde kullanırken, sensörlü armatür ve düşük debili duş başlıklarıyla kişi başı su tüketiminde %12 düşüş sağlamıştır. 2025-2030 yol haritasında gri su kapasitesini %50 artırmak, portföy bazında su yoğunluğunu 580 L/m²'den 430 L/m²'ye çekmek ve SKA 6 "Temiz Su ve Sanitasyon" hedefiyle tam uyum sağlamak amacıyla yağmur hasadı hacminin yıllık 25.000 m³'e çıkarılması planlanmaktadır. Böylece iklim değişikliğinin getirdiği kuraklık riskine karşı dayanıklılığımız güçlenirken işletme giderlerinde de sürdürülebilir bir azalma elde edilmektedir.

8.4 Sosyal Performans Göstergeleri İşçi Sağlığı ve Güvenliği

Gösterge	2023	2024	Global Benchmark*	Trend
Kaza Frekansı (İş Kazası Sıklık Oranı)**	[2,13]	[2,83]	2,5	↑
İş Kazası Olay Sayısı	[241]	[320]	-	↑
Ölümcül Kaza (adet)	0	0	0	=
İSG Eğitimi (saat/kişi)	***	[838]	-	↑

*** İSG eğitimleri konusunda 2023 veri seti özellikle turizm personeli miktarındaki bu yıla özel biçimde sezonsal değişimin fazlalığından ötürü yıl bazlı kıyaslamaya esas teşkil etmeye değer bulunmadığından ötürü kullanılmamıştır. Ancak 2024 personel sayısındaki artış bu parametredeki trendi de artırmış durumdadır.

*ULI Real Estate Safety Data 2024.

**Kaza frekansı = her 1 milyon çalışma saati başına yaşanan iş kazası

Çeşitlilik, Eşitlik ve Dahil Etme

Özak GYO’da çeşitlilik, yalnızca temsili sayıları artırmak değil, farklı bakış açılarını karar süreçlerimizin doğal bir parçası hâline getirmek anlamına geliyor. 98 kişilik ekibimizde kadın istihdamını ve liderliğini güçlendirmek için 2025 yılına kadar yönetici kademesinde kadın oranını %40’a çıkarma hedefi belirledik; bu amaçla terfi süreçlerinde “cinsiyet kör” (blind review) uygulaması ve mentorluk programı devreye alındı. Engelli aday havuzunu genişletmek üzere İŞKUR ve sivil toplum ortaklı “Erişilebilir Kariyer” platformuna katıldık; 2024 sonunda ofis ve şantiye alanlarının %85’i erişilebilirlik denetiminden tam not aldı. Çalışanlarımızın farklı yaş gruplarından ve kültürel arka planlardan gelen ihtiyaçlarını anlamak için yılda iki kez anonim “Dahil Ol!” anketi düzenliyor, sonuçları doğrudan İK stratejimize yansıtıyoruz. Tüm ayrımcılık karşıtı maddeleri içeren Genişletilmiş Etik Davranış Kodu 2023’te yayımlandı; yeni işe alınanların %100’ü bu eğitimi tamamladı. 2026’ya kadar her çalışan için yılda en az iki saat “bilinçsiz önyargı” ve kapsayıcılık eğitimi zorunlu olacak. Bu bütünsel yaklaşım, Özak GYO’nun daha yenilikçi, adil ve kapsayıcı bir kurumsal kültür inşa etmesini sağlayarak SKA 5 (Toplumsal Cinsiyet Eşitliği) ve SKA 10 (Eşitsizliklerin Azaltılması) amaçlarına somut katkı sunmaktadır.

Gösterge	2024	2030 Hedefi
Toplam Çalışan (kişi)	[956]	-
Kadın Çalışan Oranı (%)	[38]	≥%50
Erkek Çalışan Oranı (%)	[62]	
Yönetici Kadın Oranı (%)	[14,6]	≥%20
Yıllık Ortalama Eğitim (saat/kişi)	[11,3]	16

Toplumsal Yatırım ve Paydaş Katkısı

Özak GYO olarak, portföyümüzdeki projelerin tasarımından işletme aşamasına kadar tüm değer zincirinde insan haklarına saygılı, adil ve çevresel açıdan sorumlu bir tedarik yaklaşımını benimsiyoruz. Bu kapsamda ILO Temel Çalışma İlkeleri, BM Küresel İlkeler Sözleşmesi, TSRS-1 ve TSRS-2 gereklilikleri ile ulusal mevzuata tam uyum esastır. Tedarikçi Seçim ve Değerlendirme Politikamız; zorla ve çocuk işçi çalıştırılmaması, iş sağlığı-güvenliği standartlarına uyulması, adil ücret-yan haklar ve eşitsizliğin önlenmesi gibi insan hakları kriterlerini, yeşil malzeme kullanımı ve karbon ayak izinin azaltılması gibi çevresel kriterlerle birlikte ele alır. 2024’te hazırlamaya başladığımız “Sorumlu Tedarikçi Taahhütnamesi” ile önümüzdeki yıllarda tüm kritik tedarikçilerimizin %100’ü insan hakları ve sürdürülebilirlik hükümlerine uyum sağlamalarını beklerken, risk temelli denetim programımız kapsamında yüksek riskli kategorilerde (inşaat malzemeleri, temizlik-güvenlik hizmetleri vb.) saha denetimleri başlatılmıştır. Böylece, proje geliştirme hızımızı korurken tedarik zincirimizin her halkasında “insana yaraşır iş”, “adil ticaret” ve “düşük karbon” ilkelerini hayata geçirerek SKA 8, 12 ve 17’ye katkıda bulunuyoruz.

Aynı zamanda; bu yıl içerisinde Ela Excellence olarak, çocuk dostu otel perspektifimiz çerçevesinde UNICEF’e destek verdik.

Yönetim kurulumuzun insiyatifi ile T.C Kültür ve Turizm Bakanlığımız ile işbirliği yaparak, 6 Şubat depreminde etkilenmiş olan 11 ilimiz için değerlendirilmek üzere toplam 80 milyon TL bağış gerçekleştirerek ülkemize ve toplumumuza katkı sunmuş olmanın gururunu ve mutluluğunu yaşadık. Bakanlığımızla işbirliğimizin ve desteklerimizin 2025 yılında da devam edeceğini belirtmek isteriz.

Özel Bir Restorasyon Projesi

FİŞEKHANE

Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19. yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti'nin ve ordusunun modernleşme çabalarının göstergelerinden biri olan "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayun" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşıyor. Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüzyılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, dünya standartlarında bir restorasyon çalışması ile yeniden yaşama kazandırıldı. Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan Fişekhane, 19. yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarıyor.

Tedarik Zinciri ve İnsan Haklarına Saygı

Program	2024	Hedef 2030	Durum
ÇSY Puanı ≥70 Tedarikçi Oranı (%)	-	80	Pilot Aşama
Yerel Tedarik Oranı (%) *	*	65	↑
Çocuk İşçi/Zorla Çalıştırma Vakası	0	0	=
Tedarikçi Denetimi (saha/audit)	-	%100 kritik	İlerliyor

* **ELA Excellence Resort'da yerel tedarikçi oranımız %91 seviyelerinde seyretmektedir.**

Özak GYO, 2027'de yürürlüğe koymak üzere hazırlamakta olduğu Tedarikçi ÇSY Kılavuzu ile tüm mal-hizmet alımlarını Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi, ILO temel sözleşmeleri ve TSRS 1 ilkeleriyle uyumlu hâle getirmeyi planlıyor. 10 milyon üzerindeki sözleşmelerde EcoVadis tabanlı değerlendirme zorunlu kılınırken, satın alma hacmimizin %71'i ESG puanı ≥ 45/100 olan tedarikçilerden gerçekleştirildi; hedefimiz 2026'ya kadar bu oranı %80'e çıkarmaktır. Yıllık "insan hakları durum tespiti" sürecimizde 134 tedarikçi kendi-beyan anketi doldurmuş, saha denetimleri sonucu iki yüksek riskli tedarikçiyle sözleşme iyileştirme planı imzalanmıştır. Çocuk işçiliği, zorla çalıştırma ve ayrımcılık konularındaki ihlaller, anonim SpeakHub hattı üzerinden raporlanabilmekte olduğu gibi; 2024'te insan haklarıyla bağlantılı hiçbir doğrulanmış vaka tespit edilmemiştir. Böylece Özak GYO, tedarik zinciri boyunca sorumlu iş uygulamalarını yaygınlaştırarak SKA 8 (İnsana Yakışır İş) ve SKA 12 (Sorumlu Tüketim ve Üretim) hedeflerine somut katkı sağlamaktadır.

Gelişim Alanları

1. Kapsam 3 Emisyonların Ölçümü - Kiracı kaynaklı elektrik+inşaat malzemesi LCA entegrasyonu.
2. İSG Dijitalleşmesi - Giyilebilir sensörlerle gerçek zamanlı kaza önleme pilot uygulaması (Ela Excellence).
3. Toplumsal Yatırım Etki Ölçümü - SROI (Social Return on Investment) yöntemiyle yıllık raporlama.
4. Çeşitlilik Programı - STEM kadın staj programı, hedef %20 kadın yönetici.

09

GAYRİMENKUL ODAKLI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



Özak GYO, “yaşam döngüsü boyunca düşük karbon” vizyonu ile gayrimenkul portföyünü tasarımı ile işletme sonuna kadar çevresel ve sosyal ölçütlere göre yönetmek için hazırlıklar yapmaktadır. LEED ve BREEAM hedefli proje tasarımları, yeşil çatı ve yağmur suyu hasadı çözümleri, BIM tabanlı enerji-modelleme uygulamaları ile erken aşamada malzeme israfını %15’e kadar azaltırken, işletme döneminde enerji yoğunluğunu düşürmeye odaklanan akıllı bina otomasyon sistemleri portföy genelinde yaygınlaştırılmıştır. Turizm tarafında Ela Excellence Resort gibi yüksek tüketimli varlıklar için ayrı emisyon izleme-hedef sistemi kurulması, şirketin farklı fonksiyonlar için “özeleştirilmiş sürdürülebilirlik” yaklaşımını yansıtmaktadır. Bu bütüncül model; iklim uyumlu tasarım, döngüsel inşaat malzemesi tercihleri, kaynak verimliliği yatırımları ve paydaşlarla geliştirilen sosyal-etki programlarını bir araya getirerek Özak GYO’nun 2030 net-sıfır yol haritasının temelini oluşturur.

9.1 Yeşil Bina Sertifikasyon Stratejisi

Proje/Varlık	Sertifika Düzeyi	Rating Sistemi & Versiyon	Durum (2024)	Notlar
Büyükyalı İstanbul	Gold	LEED ND v2009	Sertifikalı	Kentsel dönüşüm + kıyı adaptasyonu
Bulvar 216 Ataşehir	Silver	LEED BD+C Core&Shell v2009	Sertifikalı (altensis.com, U.S. Green Building Council)	BKA 38.000 m ²
İş İstanbul 34	Gold	LEED BD+C v4	Sertifika onayı 2024/Q4	Çatıda GES
Ela Excellence Resort	Green Key	Global Hotel Green Key	Yenilendi 2023	Su enerji tasarruf programı
Kemer Otel	LEED&BREEAM	New Construction v6	Hedef - İnşaat 2026	Biyoçeşitlilik net pozitif plan

9.2 İklim Adaptasyonu ve Dirençli İnşaat

Risk	Etki Alanı	Adaptasyon Çözümü	2024 İlerleme	KPI
Sel / Deniz Taşkını (Büyükaly)	Bodrum otopark, teknik hacim	1.500 m ³ /saat kapasiteli ters sifon + 0,8 m kot duvar	Projelendirildi	Beklenen zarar -%60
Aşırı Sıcaklık (Ela Excellence)	Enerji OPEX, konuk konforu	5 MWp arazi GES + 2 MWh batarya	Fizibilite onay	Enerji yoğunluğu -%11
Kentsel Isı Adası İş İstanbul 34	İç konfor, satış fiyatı	8.000 m ² yeşil çatı, SRI ≥ 0,75 yansıtıcı cephe	%40 tamamlandı	PMV komfort skoru ≤ +0,5

9.3 Kiracı ve Kullanıcı Sağlığı & Konfor (WELL/YÖN)

Göstergeler	2022	2023	2024	2030 Hedefi	Not
İç Hava Kalitesi – TVOC (Qg/m³)	230	198	142	< 100	WELL v2 Air A01 sensör
Günlük Doğal Işık Alan Çalışan (%)	62	65	71	> 85	Büyükaly ofis plan revizyonu
WELL Core/Shell Sertifikalı GLA (%)	12	15	18	60	İlk pilot: Mahmutbey Ofis
Kiracı Memnuniyeti (Net Promoter)	28	31	35	≥ +45	Yıllık ankette 1.140 yanıt

Yeni Politika (2026): “Yeşil + Sağlık Odaklı Kira” – IAQ, enerji ve atık verilerini aylık raporlama koşulu, iyileştirme hedefini tutturana daha avantajlı kira sözleşme opsiyonları

Akıllı Binalar & Dijitalleşme

Bileşen	2024 Kapsamı	2027 Planı	Faydalar
BMS 4.0 - Yakıt & HVAC IoT sensor	GLA %55 (Bulvar 216, Büyükyalı, Mahmutbey)	%75	Anlık kWh/m ² görüntüleme, 6 % OPEX tasarrufu
Digital Twin (BIM-FM)	Kemer (tasarım)	+ Kemer Otel	Bakım OPEX ↓%8, karbon tahmin modülü
Kiracı ÇSY Panosu	Pilot 5 kiracı, 24 sensör	20 kiracı	Şeffaflık, ortak tasarruf projesi kolaylığı
Siber Güvenlik - ISO 27001	Pilot seçilimi ve setifikasyon hazırlığı	SOC 2 sertifikası	Kiracı veri ihlali riski ↓

10

EKLER



EK-1: Enerji ve Emisyon Göstergeleri (Konsolide)

Gösterge	2024	Yöntem/Kaynak
Toplam (Konsolide) Elektrik Tüketimi (kWh)	20.670.109	Sayaç verisi TEİAŞ şebeke→faktörü
Toplam Doğalgaz Tüketimi (m³)	17.777.816	Fatura 10,55 kWh/m³→dönüşüm
Kapsam 1 Emisyonu (tCO₂e)	35.093,1	IPCC 2006 faktörü 0,202 t/MWh
Kapsam 2 Emisyonu (tCO₂e)	9.136,19	TEİAŞ 2024 faktörü 0,442 t/MWh
Toplam (S1+S2) (tCO₂e)	44.229,29	Toplam = S1 + S2
Yenilenebilir Elektrik Oranı (%)	–	I-REC + GES üretimi/toplam
Enerji Yoğunluğu (kWh/m² BKA)	265	Toplam enerji/BKA
Emisyon Yoğunluğu (kg CO₂e/m² GLA)	0,16	K1+K2/BKA

Ela Excellence 2024 Göstergeleri

Gösterge	Değer
Elektrik (kWh)	9.973.323
Doğalgaz (m³)	975.051
Kapsam 1 Emisyon (tCO ₂ e)	2.078
Kapsam 2 Emisyon (tCO ₂ e)	4.408
Toplam Emisyon (tCO ₂ e)	6.486
Su Tüketimi (m³)	248.260

EK-2: Su ve Atık Su Göstergeleri (Konsolide)

Gösterge	2024	Yöntem/Kaynak
Toplam Su Çekimi (m³) - Portföy	561.000	Belediyeye ait sayaç verisi
• Şebeke Suyu (%)	95	Fatura dökümü
• Yağmur & Gri Su Yeniden Kullanım (%)	5	BMS kayıtları
Su Yoğunluğu (L/m² GLA)	580	Toplam çekim / toplam brüt kiral. alan
Atık Su Deşarjı (m³)	534.000	Aritma çıkış debimetre
Atık Su Yeniden Kullanım Oranı (%)	47	Gri su & yağmur hasadı
Yağmur Suyu Hasadı (m³)	14.000	Çatı-toplayıcı sayaç
Sulama Amaçlı Yeniden Kullanım (m³)	26.500	Bahçe sulama debisi
ISO 14001 Kapsamlı Tesis Sayısı	5	Belgelendirme kayıtları

Ela Excellence 2024 Su Performansı

Gösterge	Değer
Su Çekimi (m ³)	248.260
Gri + Yağmur Su Yeniden Kullanımı (m ³)	37.600
Yeniden Kullanım Oranı (%)	0,15
Su Yoğunluğu (L/konaklama-gecesi)	doluluk verisi sonrası
Atık Su Arıtma Türü	Biyolojik + UV
Su Kıtlığı Riski (WRI Aqueduct)	“Yüksek” (3/5)

Metodoloji Notları

- Şebeke suyu verileri belediye faturalarından, yağmur/gri su debileri bina otomasyon sisteminden alınmıştır.
- Atık su hacmi, giriş-çıkış sensörleriyle doğrulanan arıtma tesis kayıtlarına dayanmaktadır.
- Yoğunluk hesaplarında 2024 sonu BKA (m²)
- 2025-2027 döneminde portföy genelinde gri su kapasitesini %50 artıracak projeler yatırım planına alınmış olup SKA 6 “Temiz Su ve Sanitasyon” ile hizalanmaktadır.

EK-3: Atık ve Döngüsel Ekonomi Göstergeleri (Konsolide)

Gösterge	2023	2024	Yöntem/Kaynak
Toplam Atık (t)	2080	2127	Çevre İzin Lisans portalı (e-beyan)
• Tehlikeli Atık (t)	87	76	LoW kodu 15 01 10*, 17 05 05*
• Tehlikesiz Atık (t)	840	1051	LoW kodu 20 03 01
Geri Dönüştürülebilir Oranı (%)	38	41	AATF, lisanslı geri kazanım fişleri
İnşaat & Yıkım Atığı (t)	—	Ölçüm altyapısı projelendiriliyor	Şantiye kantar fişleri
Ayrıştırılan ve Kompostlanabilir Organik Atık (t)	420	526	Otel mutfak + peyzaj
Döngüsel Malzeme Oranı (% CAPEX)	11	15	LEED Sertifikalı Tesis Raporu
ISO 14001 Belgeli Şantiye Sayısı	2	3	Sertifika

Ela Excellence Atık ve Döngüsel Ekonomi Göstergeleri

Gösterge	Değer
Toplam Atık (t)	1.280
Geri Dönüştürülen (ton)	786
Organik fraksiyon/kompostlanabilir (t)	526,9
Tek-kullanımlık Plastik Azaltımı (%)	-38 (2022 baz)
GD ile ayrıştırılan plastik	59,42
GD ile ayrıştırılan kağıt/karton	76,6
GD ile ayrıştırılan metal	19,73
GD ile ayrıştırılan organik fraksiyon atık	526,9
GD ile ayrıştırılan cam	103,83

Metodoloji Notları

- Atık beyanları-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı EÇBS kayıtları; tehlikeli/tehlikesiz ayrımı Avrupa Atık Kataloğu (LoW) kodlarına göre yapılmıştır.
- İnşaat atığı geri kazanım oranı, beton kırma-eleme ve çelik hurdasının yerinde ayrıştırılmasıyla doğrulanır.
- Döngüsel Malzeme Oranı, yatırım CAPEX'inde geri dönüştürülmüş içerik ($\geq$ PCR 20 %) ve yeniden kullanılmış bileşenlerin parasal payı üzerinden hesaplanır.
- 2025 hedefi: portföy genelinde geri kazanım %60, inşaat atığında yeniden kullanım %85, tek-kullanımlık plastiklerde %50 azaltım.

EK-4: İK ve Çalışan Refahı Göstergeleri

Göstergeler	2024 Sonu	Açıklama/Not
Toplam çalışan sayısı	956	Faaliyet raporu verisi
Kadın çalışan oranı (%)	38	Cinsiyete göre dağılım 2025 rapor döneminde detaylandırılacaktır.
Erkek çalışan oranı (%)	62	—
Ortalama yaş	34	—
Sendika kapsamındaki çalışanlar	Yok	Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü gereği sendikalı istihdam bulunmamaktadır.
Kişi başı yıllık eğitim saati	11,3 Saat	2025'te zorunlu/gönüllü ayrımıyla raporlanacak.

Özak GYO'da Sunulan Başlıca Yan Hak ve Destek Programları

- **Sağlık & Refah:** Tüm çalışanları kapsayan özel sağlık sigortası paketi düzenli olarak güncellenmektedir.
- **Ulaşım & Yemek:** Belirlenen güzergâhlarda servis; diğer lokasyonlarda yol yardımı + kahvaltı/öğle yemeği veya yemek kartı desteği sağlanır.
- **Araç & Akaryakıt:** Pozisyona bağlı makam aracı ve yakıt desteği uygulaması vardır.
- **İletişim:** Görev kapsamına göre kurumsal GSM hattı, cihaz ve tarife tahsis edilir.
- **Çalışan İndirimleri:** Fişekhane AVM, Grand Pera, Bulvar 216 ile Ela Excellence Resort'ta özel personel indirimleri sunulur.
- **Kıyafet Yardımı:** İşin niteliğine göre üniforma/kurumsal kıyafet desteği sağlanır.
- **Etik Hat & Geri Bildirim:** SpeakHub üzerinden 7/24 erişilebilir, anonim ihbar-öneri hattı mevcuttur.
- **Yabancı Dil Tazminatı:** Dil yetkinliği gerektiren rollerde sınav puanına dayalı ek ödeme yapılır.

EK-5: Yönetişim, Etik ve Uyum Göstergeleri

Gösterge	2022	2023	2024	Yöntem/Kaynak
Yönetim Kurulu Üye Sayısı	6	6	6	KAP açıklamaları
• Bağımsız Üye Oranı (%)	33	33	33	SPK Kurumsal Yön. İlk.
• Kadın Üye Oranı (%)	16	16	16	—
Yönetim Kurulu ESG Eğitimi Katılımı (%)	—	—	100	4 s “İklim & Finans” atölyesi
Toplantı Sayısı (yılda)	28	50	34	Tutanak
Etik İhbar Sayısı	0	0	0	SpeakHub anonim hattı
• Doğrulan İhlal	0	0	0	İç denetim raporu
• Yolsuzluk Vakası/Ceza (TL)	0	0	0	Hukuk
Bilgi Güvenliği İhlalleri	0	0	0	ISO 27001 günlükleri
Denetim Komitesi Toplantısı (yıl)	5	5	5	Komite raporu
ÇSY Performansına Bağlı Prim Havuzu (%)	0	0	2026'da aktif olacak biçimde planlama yapılmaktadır	İK ücret politikası
Politika Güncellemeleri	Etik Kod	+ YMM Prosedürü	+ Tedarikçi ESG Kılavuzu hazırlığı	Yönetim onaylı

Metodoloji Notları

- Bağımsız ve kadın üye yüzdeleri SPK tanımlı “bağımsız üye” kriterine göre hesaplanır.
- Etik ihbar hattı istatistikleri, anonim platformdaki vaka yönetim modülünden alınır; doğrulan ihlaller disiplin kurulunca onaylanır.
- Bilgi güvenliği olayları ISO 27001 BGYS kapsamına giren varlıklarda tutulur; 2025'te SOC-2 denetimi eklenmesi planlanmaktadır.

EK-6: İklim Senaryosu Çıktıları ve Finansal Dayanıklılık

Gösterge	< 2 °C Net-Sıfır (SBTi 1,5 °C)	1,5 °C Uyum(Hızlı Geçiş)	3 °C İş-Devam (Yüksek Fiziksel Risk)	Açıklama/Varsayım
Karbon fiyatı 2030 (€/tCO ₂ e)	100	120	40	IEA NZE-2050/IPCC SSP1-2.6/SSP5-8.5
Yıllık ort. CAPEX (m TL)	270	190	80 (adaptasyon)	Yenilen ≥ 30 MWp/retrofit/uyum
NBĐ farkı vs. referans (m TL)	420	260	- 180	8 % iskonto, 2024 - 2050
İç IRR (CAPEX paketi)	%13	11%	4%	—
Geri ödeme süresi (yıl)	72	84	> 15	—
Yıllık ort. OPEX tasarrufu (m TL)	48	31	6	Enerji + karbon maliyeti
Fiziksel VaR/NAV 2050	%4	%7	%23	IPCC atlas katmanları
Kümülatif emisyon azaltımı 2030 (tCO ₂ e)	- 26.500	- 33.000	- 2.000	K1+K2 karşılaştırmalı
Emisyon yoğunluğu 2030 (kg CO ₂ e/m ²)	0,09 (-42 %)	0,12 (-25 %)	0,16 (-)	2024 baz = 67
Portföy Yeşil BKA 2030 (%)	60	48	32	LEED/BREEAM/WELL sertifikalı

Metodoloji Özeti

1. Geçiş Parametreleri: Karbon fiyatı, yeşil finans spread avantajı, enerji fiyat patikası.

2. Fiziksel Riskler: Sel-fırtına frekansı (CMIP6), sıcak dalgası HDD/CDD, deniz seviyesi.

3. Finansal Modelle: Senaryo-spesifik CAPEX & OPEX nakit akışları @8 % WACC iskonto; Fiziksel VaR = 95. yüzdesel hasar kaybı/NAV.

Sınırlı Güvence: 2024 verileri sınırlı güvence kapsamındadır; 2026'da tüm senaryo modelinin ISAE 3000 kapsamına alınması planlanmıştır.

2026 yılı itibari ile Türkiye Emisyon Ticaret sistemi devreye girme olasılığına istinaden senaryo verileri ve finansal etkileri güncellenecektir.

Hassasiyet Testi	NBĞ Δ (m TL)	Not
Karbon fiyatı +20 €/t (Net-Sıfır)	60	Geçiş getirisi artar
Sigorta primi +5 pp (3 °C)	- 35	Fiziksel risk baskısı
CAPEX +10 % (1,5 °C)	- 40	Döviz-enflasyon etkisi

Yorum: Analiz, Net-Sıfır senaryosunun hem en yüksek mutlak emisyon azaltımını hem de pozitif NBĐ kaldıracağını sağladığını; İş-Devam senaryosunda ise fiziki risklerin portföy değerini aşındırdığını göstererek Yönetim Kurulu'nun Net-Sıfır yol haritasını onaylamasını finansal olarak da destekler.

EK-7: Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları Eşleştirme Matrisi

Stratejik KPI	2024 Baz	2030 Hedefi	İlgili	SKA	Rapor Bölümü/ Sayfa
Kapsam 1-2 emisyon yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)	0,16	-%60	13 • 7	13.2 – 7.2	8.2
Yenilenebilir elektrik oranı (%)	-	≥ 80	7	7.2	8.2
Enerji yoğunluğu (kWh/m ²)	265	-%30	7 • 9 • 11	7.3 – 9.4 – 11.6	8.2
Su yoğunluğu (L/m ²)	580	-%25	6	6.4	8.3
Atık geri kazanım oranı (%)	50	≥ 60	12	12.5	Ek-4
Yeşil sertifikalı BKA payı (%)	38	60	11 • 9	11.3 – 9.4	6.2
Kadın yönetici oranı (%)	26	35	5 • 10	5.5 – 10.2	Ek-5
İSG kaza sıklığı (LTIFR)	19	≤ 1,0	8	8.8	Ek-5
Tedarikçi ESG uyumlu harcama (%)	-	70	12 • 8	12.6 – 8.4	Ek-5
Net Pozitif Biyoindex (NPI)	103	≥ 1,10	15	15.1	Ek-4

Açıklamalar

- **Alt-Hedef Referansı:** BM SKA Çerçevesi'nde ilgili hedef(ler)in kısa kodu belirtilmiştir.
- **Uyum Yöntemi:** Her KPI, SKA Taksonomisi & TSRS göstergeleri çapraz tablosu kullanılarak eşleştirilmiştir; detaylı metodoloji Bölüm 8 Metodoloji Notu'nda verilmiştir.

EK-8: TSRS Uyum Dizini

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.27(a)	Yönetişim organı, görev tanımı, yetkinlik	Yönetişim	27-29
P.27(a)(i)	Görev tanımı ve yetkinlikler	Yönetişim-Sürdürülebilirlik Komitesi	28
P.27(a)(ii)	Yetkinlik ve beceriler	Yönetişim	28
P.27(a)(iii)	Toplantı sıklığı ve bilgilendirme	Yönetişim	28
P.27(a)(iv)	Strateji, risk yönetimi ve ödünleşim	Yönetişim	28
P.27(a)(v)	Performans metrikleri ve ücretlendirme	Yönetişim	29
P.27(b)	Yönetimin görevi	Yönetişim	29
P.27(b)(i-ii)	Görev devri, kontroller ve entegrasyon	Yönetişim	30

TSRS 1 Strateji

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.29(a)	Risk/fırsat tanımı ve zaman dilimi	Strateji	31-37
P.30-31	Etkiler (iş modeli, değer zinciri)	Strateji	16-19
P.32-34	Stratejiye yanıtlar, ödünleşimler	Strateji	33
P.35-40	Finansal etkiler	Strateji	34
P.41-42	İklim dayanıklılığı ve senaryo analizi	Strateji	35-37

TSRS 1 Risk Yönetimi

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.43	Risk belirleme ve izleme süreçleri	Risk Yönetimi	39-42
P.44(a)	Risk değerlendirme metodolojisi	Risk Yönetimi	39-40
P.44(b)	Fırsat belirleme süreçleri	Risk Yönetimi	41
P.44(c)	Genel risk yönetimi entegrasyonu	Risk Yönetimi	42

TSRS 1 Metrikler ve Hedefler

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.45-50	Zorunlu metrikler (enerji, GHG, su, atık vb.)	Metrikler ve Hedefler	44-49
P.51-53	Hedefler ve ilerleme durumu	Metrikler ve Hedefler	45-49

TSRS 2 İklim ile İlgili Açıklamalar

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.6(a-b)	İklim yönetişimi ve yönetim rolü	Yönetişim	28-30
P.9(a), 10-12	İklim risk/fırsat tanımı ve etkiler	Strateji	32
P.13-14	İklim etkileri ve stratejiye yanıt	Strateji	33
P.15-21	Finansal etkiler, senaryo analizi	Strateji	34-37
P.22-23	İklim dayanıklılığı değerlendirmesi	Strateji	37
P.24-25	Risk/fırsat izleme metodolojisi	Risk Yönetimi	39-42
P.27-32	Zorunlu iklim metrikleri (GHG, enerji)	Metrikler ve Hedefler	44
P.33-37	Hedefler ve ilerleme durumu	Metrikler ve Hedefler	45-49
P.29-30	Kapsam 3 geçiş muafiyeti beyanı	Rapor Hakkında	4-5

EK-9 GRI Uyum Dizini

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
2.1	Organizasyon detayları	Kurumsal Profil	12-15
2.2	Tedarik zinciri	Yönetişim/Tedarik Zinciri	49
2.3	Raporlama dönemi, kapsam ve sınırlar	Rapor Hakkında	4-5
2.5	Dış doğrulama	Rapor Hakkında/Ekler-Güvence Raporu	4-5,54-55
2.6	Faaliyetler, değer zinciri	Kurumsal Profil ve İş Modeli	12-16
2.9	Yönetişim yapısı	Yönetişim	28-30
2.12	Sürdürülebilirlik stratejisi	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	24-26
2.14	Yönetim kurulu gözetimi	Yönetişim	28
2.22	Yönetim beyanı	Liderlerimizden Mesajlar	8-10
2-29	Paydaş katılımı	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	26
3.1	Önemlilik süreci	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	26
3.2	Önemli konular listesi	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı	26
3.3	Her önemli konuya ilişkin yönetim yaklaşımı	İlgili performans bölümleri	Çeşitli

GRI Çevresel Konular

GRI Kodu	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
302-1	Enerji tüketimi	Metrikler ve Hedefler	45
302-3	Enerji yoğunluğu	Metrikler ve Hedefler	45
303-1	Su çekimi	Metrikler ve Hedefler	47
303-2	Su yönetimi etkileri	Metrikler ve Hedefler	47
305-1	Kapsam 1 emisyonları	Metrikler ve Hedefler	44
305-2	Kapsam 2 emisyonları	Metrikler ve Hedefler	44
305-3	Kapsam 3 emisyonları	Rapor Hakkında (geçiş muafiyeti)	4-5
305-5	Emisyon azaltımı	Metrikler ve Hedefler	45
306-1	Atık üretimi ve yönetimi	Metrikler ve Hedefler	46
306-2	Atık türleri ve bertaraf yöntemleri	Metrikler ve Hedefler	58
304-1	Operasyonel alanlar ve biyoçeşitlilik	Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik	30

GRI Sosyal Konular

GRI Kodu	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
401-1	İstihdam, yeni işe alımlar	Metrikler ve Hedefler	47-48
401-2	Çalışanlara sağlanan yan haklar	Metrikler ve Hedefler	59
403-1	İş sağlığı ve güvenliği yönetim sistemi	Metrikler ve Hedefler	47-49
403-9	İş kazaları ve yaralanmalar	Metrikler ve Hedefler	47
404-1	Çalışan eğitimi (ortalama saat)	Metrikler ve Hedefler	47
405-1	Çeşitlilik ve fırsat eşitliği	Metrikler ve Hedefler	48
413-1	Yerel topluluklarla etkileşim	Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik	49

Kısaltmalar Dizini

Kısaltma	Açıklama
AB	Avrupa Birliği
BAK	Brüt Kiralanabilir Alan
BIST	Borsa İstanbul
CDP	Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project)
ÇSY	Çevresel, Sosyal ve Yönetişim
ESRS	Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları
GES	Güneş Enerjisi Santrali
GHG	Sera Gazı (Greenhouse Gas)
GRI	Küresel Raporlama Girişimi (Global Reporting Initiative)
IFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
IPCC	Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli
ISO	Uluslararası Standardizasyon Örgütü
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KSS	Kurumsal Sosyal Sorumluluk
KVK	Kişisel Verilerin Korunması
LCA	Yaşam Döngüsü Analizi (Life Cycle Assessment)
MWh	Megawatt-saat
SASB	Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu
SKA	Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TCFD	İklimle İlgili Finansal Açıklamalar Görev Gücü
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TSRS	Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
YEKDEM	Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (“hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 “İklimle İlgili Açıklamalar”a uygun olarak sunulan bilgiler (“Sürdürülebilirlik Bilgileri”) hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporunda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2024 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

“Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti” başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (“TSRS”)’na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’nun TSRS Geçiş Hükümleri bölümünde açıklandığı üzere, Grup’un 2024 yılı için hazırladığı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu TSRS Kapsamında hazırladığı ilk rapor olup bu raporda TSRS 1’in sağladığı muafiyetleri dikkate alarak yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamıştır ve önceki döneme ait bilgileri karşılaştırmalı bilgi olarak sunmamıştır.

Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

İncelenmekte olan bilgilerin seçici olarak test edilmesi nedeniyle tüm güvence sözleşmelerinde yapısal sınırlamalar mevcuttur. Bu nedenle hile, hata veya uyumsuzluk meydana gelebilir ve tespit edilemeyebilir. Ek olarak, raporlama belgelerinde yer alan finansal olmayan bilgiler gibi, bu tür bilgilerin belirlenmesi, hesaplanması ve örneklenmesi veya tahmin edilmesi için kullanılan nitelik ve yöntemler dikkate alındığında, finansal bilgilere göre daha yapısal sınırlamalara tabidir.

Denetimimiz, Güvence Denetimi Standardı 3000 ve 3410’da tanımlandığı şekilde sınırlı güvence sağlamaktadır. Sınırlı güvence çalışması kapsamında yapılan işlemler, doğası ve zamanlaması gereği – ve daha az kapsamlı olarak – makul bir güvence çalışmasından farklılık göstermektedir. Dolayısıyla sınırlı bir güvence çalışmasında elde edilen güvence düzeyi, makul bir güvence çalışması kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri" ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar'daki (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Kuruluşumuz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Grup'un iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Grup'un kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Grup'un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup'un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate Member of Praxity AISBL)



Hasani Ercin
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Ekim 2025

Teşekkürler

*ÖZAK GYO olarak bu ilk Sürdürülebilirlik Raporumuzun
hazırlanmasında katkı sağlayan tüm iç ve dış
paydaşlarımıza teşekkür etmek isteriz.*

*Sürdürülebilirlik yolculuğumuz başladı,
hızlanarak devam edeceğiz...*

ÔZAKGYO

Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C
34020 Büyükyalı / İstanbul