

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

01.01.2025 – 30.09.2025

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	3
a. Raporun Dönemi	3
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	3
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	4
d. İlkelerimiz.....	4
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar.....	4
f. Yönetim Kurulu.....	5
g. Komiteler.....	5
h. Kar Dağıtım Politikası	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
j. Diğer Hususlar	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler.....	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	7
c. Portföy Özeti	7
3. Gayrimenkul Sektörü	8
4. Projeler ve Faaliyetler	11
a. Tamamlanan Projeler.....	11
b. Devam Eden Projeler.....	16
c. Gelecek Projeler	18
d. Turizm Faaliyetleri	19
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	20
6. Hukuki Açıklamalar	20
7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	21
8. Finansal Tablo ve Dipnotlar	22

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2025 - 30.09.2025 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO, Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

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

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

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

Misyonumuz: 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.

d. İlkelerimiz

“Yaşama Değer Katan Projeleri” desteklemek

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

Tüm paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

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

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.

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.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

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

30.09.2025 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.313	47,22
Ürfi AKBALIK	378.108.157	25,97
Diğer	26.387.530	1,81
Halka Açık	364.000.000	25,00
Toplam	1.456.000.000	100,00

İmtiyazlı Paylar:

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

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

f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi’nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir. Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 22/05/2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu 01 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde 39 defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	22/05/2025	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	22/05/2025	1 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	
Erman KALKANDELEN	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	22/05/2025	1 yıl	Bağımsız Üye

g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikiye üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Dursun Ali Alp	Komite Üyesi	(Yönetim Kurulu Üyesi)
Pınar KAYA	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 10.03.2025 tarih ve 2025-10 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 22.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Şirketin 22.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2024 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması teklifi kabul edilmiştir.

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

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı yer alan hükümler çerçevesinde; Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin kar payı olarak dağıtılması halinde uygulanacak vergi oranının %10, kar dağıtımı yapılmaması halinde vergi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Şirketimiz yönetimi söz konusu avantajdan faydalanmak için prensip olarak vergi mevzuatında sayılan gelirlerden elde edilen kazançların % 50'sini kar payı olarak dağıtmayı Genel Kurulda teklif etmeyi planlamaktadır.

Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve

yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Bu çerçevede; Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.09.2025 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	65,2	İş Ortaklığı

j. Diğer Hususlar

-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faaliyetler ve Çalışan Bilgisi:

Şirket'in, 30.09.2025 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve menfaatleri toplamı 5.400.606 TL'dir. (31.12.2024 : 4.958.463 TL)

Şirket'in çalışan sayısı 30.09.2025 itibarıyla 141 kişidir. (31 Aralık 2024: 80). Bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı: Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin personel sayısı 1.097 (31 Aralık 2024: 839) ve Özak-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 46'tür. (31 Aralık 2024: 37). Kuruluşumuzda personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların kıdem tazminatı karşılık tutarı 30.09.2025 tarihi itibarıyla 28.342.089 TL'dir (31.12.2024: 23.805.052 TL).

-Dönem İçinde Esas Sözleşmesinde Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Kayıtlı Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler

Dönem içerisinde Kayıtlı Sermayesinde değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Dönem İçerisinde İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in ilgili dönemde iktisap ettiği kendi payı yoktur.

-Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler

Herhangi bir çıkarılmış menkul kıymet veya sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

-İç Kontrol Mekanizması

Şirket çalışanlarının ve süreçlerinin, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlenmiş olup İç Denetim Direktörlüğü kontrolünde yürütülmektedir. Dönemler itibarıyla denetlenmeler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından denetlenmektedir.

-Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İlgili dönemde Araştırma ve geliştirme harcaması yapılmamıştır.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Genel Kurul Çalışmaları

2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mayıs 2025 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanmıştır. 22.05.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.05.2025 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili dönem içerisinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

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

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

c. Portföy Özeti

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	6.958.373.206	6.958.373.206
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	7.579.709.992	7.579.709.992
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	4.546.107.610	4.546.107.610
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	3.085.066.147	3.085.066.147
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.611.538.091	2.611.538.091
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.374.363.283	2.374.363.283
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.877.269.521	1.877.269.521
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	1.968.105.628	1.968.105.628
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.672.346.423	1.672.346.423
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	845.032.930	845.032.930
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.039.886.541	1.039.886.541
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	147.781.140	147.781.140
Kemer Çamyuva Arsası (**)	Pazar Yaklaşımı	2	1.128.744.626	1.128.744.626
			35.834.325.138	35.834.325.138

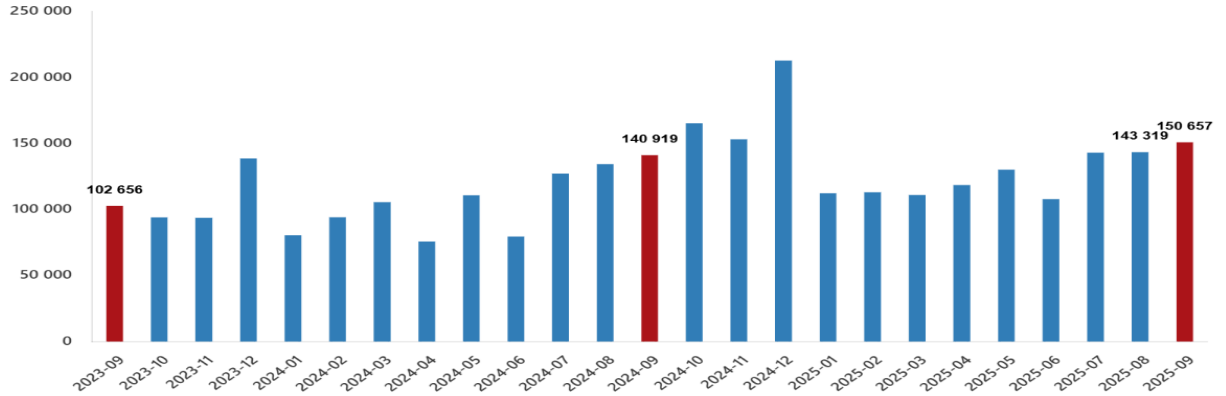
3. Gayrimenkul Sektörü



Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657, Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 Milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2025
(Adet)

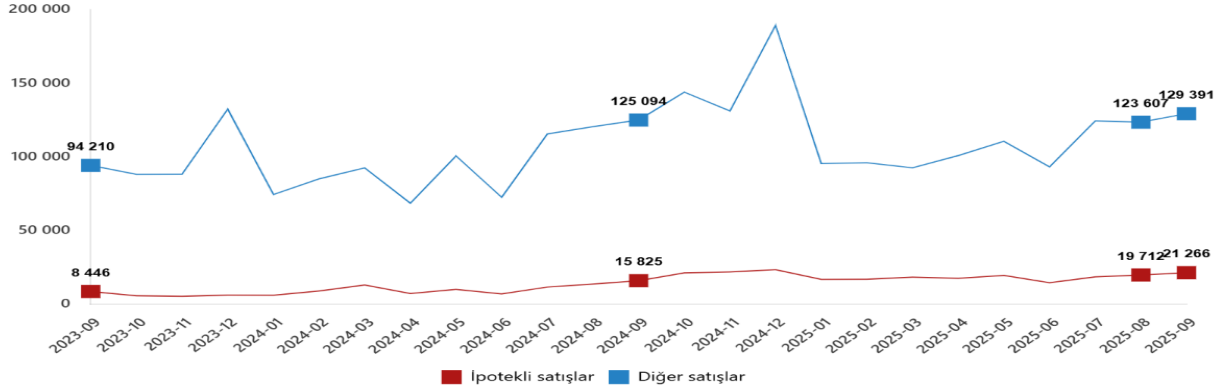


Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150.657	140.919	6,9	1.128.727	947.236	19,2
İpotekli satış	21.266	15.825	34,4	162.493	92.310	76,0
Diğer satış	129.391	125.094	3,4	966.234	854.926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150.657	140.919	6,9	1.128.727	947.236	19,2
İlk el satış	47.117	44.858	5,0	342.641	300.879	13,9
İkinci el satış	103.540	96.061	7,8	786.086	646.357	21,6

Kaynak: TÜİK

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025
(Adet)



İpotekli konut satışları 21 bin 266 olarak gerçekleşti.

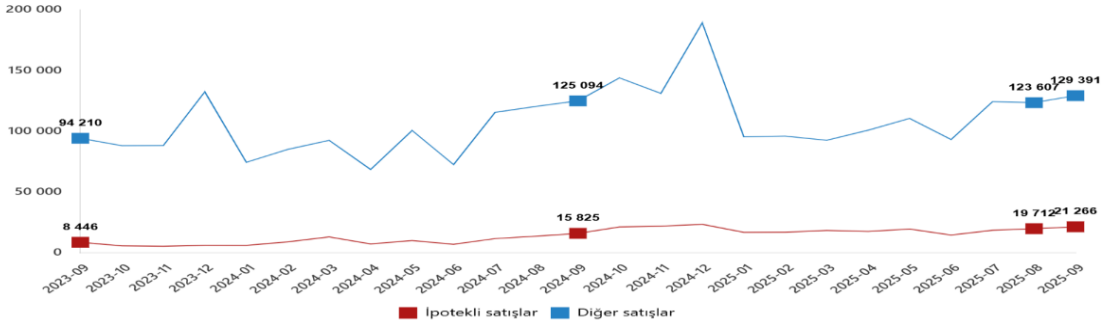
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 129 bin 391 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025
(Adet)



Kaynak: TÜİK

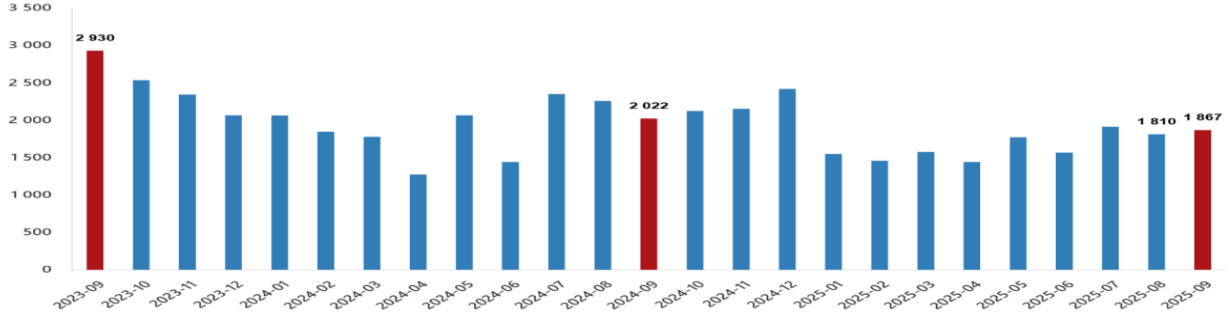
İlk el konut satış sayısı 47 bin 117 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 540 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 103 bin 540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışı, Eylül 2025
(Adet)



Kaynak: TÜİK

Yabancılarla Eylül ayında bin 867 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 oranında azalarak 14 bin 944 oldu.

AVM Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından oluşturulan AVM Endeksi Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Ağustos 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 33,8 oranında artarak 4388 puana yükseldi. Ağustos 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 32,95 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.(www.ayd.org.tr)

Ofis Piyasası

2025 üçüncü çeyrekte döneminde İstanbul Ofis Pazarı, büyük ölçekli kiralamaların artması ile yeniden ivme kazandı. Uzun süredir atıl durumda olan bazı binalarda işlemlerin sonuçlanması Pazar dinamiklerini canlandırırken, taşınmalarla oluşan yeni boş alanlar kısa sürede kiralandı.

Kiralama işlemlerinin hızla kapanmasıyla arz tarafından yaşanan hareketlilik kazanmasıyla bu çeyrek dönemde toplam boşluk oranlarında anlamlı bir değişim gözlenmedi. Son dört çeyrek boyunca yukarı doğru seyri süren MİA A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %15,1 seviyesine ulaştı. Geline bu seviyede boşluk oranı yaklaşık beşte bir oranında artış kaydetti.

Kira seviyeleri genel olarak dengeli seyrini sürdürürken, merkezi bölgelerde devam eden güçlü talep fiyatların yukarı yönlü direnç göstermesine neden oldu. Buna karşılık bazı bölgelerde sınırlı işlem hacmi ve fiyat revizyonları kira ortalamalarının kısmen gerilemesine yol açtı.

MİA genelinde A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması son dört çeyrek boyunca yatay bir eğilim izleyerek 2025 3.çeyrek itibarıyla 30,2 ABD Doları/m2 /ay seviyesinde sabit kaldı.

Mevcut ekonomik koşullar ve sektörel dinamiklerle uyumlu olarak durağan bir görünüm sergileyen İstanbul Ofis Pazarı'nda, yeni projelere yönelik yatırım iştahı zayıf kalmaya devam ediyor. Finansman imkanlarının sınırlı kısıtlılığı, yüksek inşaat maliyetleri ve uygun arsa arzının sınırlı olması, yeni nitelikli stok oluşumuna belirgin biçimde sınırlandırmaktadır. Bu durum, mevcut stokun değerini arttırırken kiracıların alternatif seçimlere erişimini güçlendirmekte; böylece pazarın genelinde mal sahibi lehine dengein korunmasına zemin hazırlamaktadır.

Kısa ve orta vadede, sınırlı arz koşullarıyla birlikte kiracı talebinin daha seçici bir biçimde devam etmesini bekliyoruz. Bu çerçevede, İstanbul Ofis Pazarı'nın mevcut istikrarını koruyarak mal sahibi ağırlıklı yapısını sürdürmesi, hatta belirli alt bölgelerde kira seviyelerinin yukarı yönlü baskı altında kalması olası görünmektedir.

MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira, çeyrek sonunda 30,2 ABD Doları/m2/ay olarak ölçüldü. (www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

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

Turizm geliri Ocak- Eylül aylarından oluşan 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 5,7 artarak 50 milyar 35 milyon 855 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %17,4'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Ocak -Eylül döneminde yapılan harcamaların 35 milyar 181 milyon 089 bin dolarını kişisel harcamalar, 14 milyar 284 milyon 808 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Kaynak: TÜİK

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.09.2025 itibarıyla 73,2 milyar TL’lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı ve Göktürk Doa projelerinin yanı sıra, yapımı devam eden Hayatcity Mahmutbey, Hayat Flora Küçükçekmece, Dragos Maltepe ve Göktürk Duyu projelerinde de satışlar sürmekte olup; ayrıca Balmumcu, Topkapı ve turizm projelerinin başlanması planlanmaktadır. Bu adımlarla Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirmeye devam edecektir.

4. Projeler ve Faaliyetler

a. Tamamlanan Projeler Göktürk 1 Projesi, İstanbul

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

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

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 m2 alan üzerinde 157 adet 100 metrekareden başlayıp 280 metrekareye ulaşan butik dairelerden oluşmaktadır. 2020 yılının 3. çeyreğinde başlayan proje, 2022 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.000 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Göktürk Doa Projesi, İstanbul

GYO’nun Göktürk’te Özak Göktürk 2 projesinin çalışmaları 2021 yılının son çeyreğinde başlamıştır.

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Göktürk Doa projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır.

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

34 Portal Plaza, İstanbul

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilen ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilir. 34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının drenajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir. Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Eylül ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	5,5 mr TL
2025/09 Kira Geliri	189.9 Milyon TL
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586 m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %66'tır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	2 mr TL
2025/09 Kira Geliri	45.9 Milyon TL
Doluluk Oranı	%66
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise,

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	1,5 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	31.828 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok seyme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır. Proje dâhilinde 90 ila 2.000 metrekairelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	3,6 mr TL
2025/09 Kira Geliri	57.7 Milyon TL
Doluluk Oranı	%66
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralanabilir Alan	23.746 m ² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, Happy Moon’s

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

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

Özak GYO, Büyükyalı Projesi’nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümü satın alınmıştır. Özak GYO Genel Merkezi olarak kullanılmakta olan C Blok’un ofis dekorasyon işleri ÖYZ Adi Ortaklığı tarafından yapılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	967,3 mn TL
Kiralanabilir Alan	4.487 m ²

Büyükyalı Projesi, İstanbul

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

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m2’lik arsa alanı üzerine proje gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO- Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün’den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60’a çıkartmıştır. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket’in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174’lük kısmını Ziylan’a devretmiş ve Şirket’in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli’nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%65,2)
	Ziylan Gayrimenkul (%34,8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	2021 2. Çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m ²
Satış Oranı	%93
Satış-Teslimat Oranı	%100

Hayat Tepe İstanbul

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

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

Özak GYO’nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites’de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 613’ü teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla portföyümüzde satılabilir 1 adet dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	197 m ²
Satış Oranı	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

b. Devam Eden Projeler

Göktürk Duyu Projesi

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

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

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

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

Hayat City Mahmutbey Projesi, İstanbul

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

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir konut projesi geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katması hedeflenmektedir. Hayat City Mahmutbey konut projesi için Yapı Ruhsatı 25 Ekim 2023 tarihi itibarı ile alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2023 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	6.536 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Maltepe Dragos Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Maltepe Dragos projesinde 15.416 m² arsa alanına toplamda 466 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Yapılacak proje metro ağına, alışveriş merkezlerine ve çevre otoyollarına yakın olup adalar manzarası ile göze çarpmaktadır. Aynı zamanda ÖZAK GYO'nun kendine has modern çizgisi ile yeni bir yaşam projesi olarak hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Maltepe Dragos
Proje Başlangıç Tarihi	2024 1. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 3. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	15.416 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Hayat Flora Küçükçekmece Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Hayat Flora K. Çekmece projesinde 92.440 m² arsa alanına 1.387 konut, 46 ticari alan olmak üzere toplamda 1.433 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Yapılmakta olan Bahçeli ve teraslı daireler, günlük ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz cadde mağazaları, Metro ve Marmaray'a olan yakınlığı, sıcak komşuluk ilişkileri ve yüksek yatırım değeri ile göze çarpmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Hayat Flora
Proje Başlangıç Tarihi	2024 3. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2029 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	92.440 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Palas Balmumcu Projesi, İstanbul

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

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir. 10.08.2023 tarihinde proje için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır. 2025 4. Çeyrekte yapımına başlanması planlanmaktadır. 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Başlangıç Tarihi	2025 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	16.423 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Topkapı Projesi, İstanbul

Topkapı projesinde 382 konut, 7 ticari alan olmak üzere toplamda 389 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Arsası, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 13.726,06 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 +KDV bedel ile satın alınmıştır.

Kemer Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 nolu Parselin 396,140 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293,505.30 m² alanlı 17.12.2068 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 26.04.2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Kemer Çamyuva Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi 128 ada 1 nolu Parsel, 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel olmak üzere toplam 132.569 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 128.868 m² alanlı 12.05.2071 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 30.04.2024 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345,492 m² sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Demre Arsası, Antalya

Koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta, avantajlı bir konumda yer alan arazide geliştirilecek beş yıldızlı otel projesi, bölgede artması beklenen turizm trafiğine değer katacaktır.

Antalya ili Demre ilçesi 194 ada 338 parselde yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesis işleminde dolayı)" düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir. Yapımı planlanan otel projesi için yapı ruhsatı, 20.12.2018 tarihinde alınmıştır.

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür.

Ancak bölgede imar planında yapılması gereken değişiklikten kaynaklanan mücbir sebeplerle yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17. maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08/10/2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmuştur.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'ye ulaşacaktır.

Didim Arsası, Aydın

Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası’nda devam ettirecektir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO’ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı’na 135 km, Bodrum Havalimanı’na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası’nda devam ettirecektir.

Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü’ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Ancak bölgede imar uygulamalarında yaşanan sıkıntılar neticesinde yatırıma başlanamaması nedeniyle 2015 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, kesin tahsis süresi Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik’in 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

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

d. Turizm Faaliyetleri

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	11,5 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

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

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	6.545.957.711	5.021.212.428
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	60.990.254.002	59.791.112.641
İştirakler	Md. 24 / (b)	621.165.932	621.165.932
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		4.812.904.143	3.139.469.895
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	72.970.281.788	68.572.960.896
Finansal borçlar	Md. 31	2.218.109.252	437.301.001
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	63.972.115.529	62.267.041.660
Diğer kaynaklar	Md. 31	6.780.057.007	5.868.618.235
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	72.970.281.788	68.572.960.896

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	2.411.616.523	1.656.633.803
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.204.754.161	1.765.206.086
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	621.165.932	621.165.932
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	1.421.276.582	407.851.048
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1.360.997.722	1.596.070.704

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Asgari /Azami Oran	31 Aralık 2023
1.Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığaait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	0%	%10 en fazla	0%
2.Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler . Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	89%	84%	%51 en az	84%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	6%	9%	%49 en fazla	9%
4.Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	2%	%49 en fazla	2%
5.Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	0%	%20 en fazla	0%
6.İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla	1%
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	2%	7%	%500 en fazla	7%
8.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla	1%
9.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla	1%

Seri: VI. No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI. No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar

Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II. No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

6. Hukuki Açıklamalar

-Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

01.01.2025 – 30.09.2025 dönemi içerisinde Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

-Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

İlgili hususa ilişkin bir yaptırım bulunmamaktadır.

-Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmaların Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir konu söz konusu olmamıştır.

-Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Dönem içerisinde özel denetim talebi olmamıştır.

-Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve organı değerlendirmeleri:

Şirket'in sermayesi karşılıksız kalmamıştır.

-Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlem veya Benzeri Gelişmeler Hakkında Bilgiler

Dönem içerisinde belirtilen şekilde bir işlem olmamıştır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir. Şirket Sermayesinin Yasal Düzenlemeler Kapsamında Belirlenen Oranlara Ulaşılması ya da Altına Düşülmesi Durumunda Gerekçeleri Mevcut dönem içerisinde böyle bir durum yoktur.

Yönetim Organı Üyelerinden Birinin Talep Etmesi Halinde Kanunun 199'uncu Maddesinin Dördüncü Fıkrasında Öngörülen Raporun Sonuç Kısmı

Dönem içerisinde böyle bir talep olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 376. Maddesi Kapsamında Değerlendirme

Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı ilgili yönetim organı tarafından değerlendirilerek; Bağımsız Denetimden geçmiş konsolide ve solo finansal tablolardan görüleceği üzere, 1.456.000.000TL olan çıkarılmış sermayemizin, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide 57.498.461.110 TL olan özkaynakları ve varlığıyla fazlasıyla koruduğu ve faaliyetlerinin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Yoktur.

8. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2025-30/09/2025 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Dipnot	22.075.564.373	17.583.661.121
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.371.586.907	1.951.833.585
Finansal Yatırımlar	11	3.772.386.477	3.267.647.200
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		3.772.386.477	3.267.647.200
Ticari Alacaklar		639.098.527	344.846.534
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	232.091	41.726.054
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	638.866.436	303.120.480
Diğer Alacaklar		5.341.456	123.373.132
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	-	119.523.461
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.341.456	3.849.671
Stoklar	8	10.433.680.691	9.240.633.368
Peşin Ödenmiş Giderler		3.585.631.312	2.572.002.283
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	1.234.698.276	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.350.933.036	2.572.002.283
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	6.609.104	22.425.097
Diğer Dönen Varlıklar	10	261.229.899	60.899.922
Duran Varlıklar		51.136.614.626	51.255.810.635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	35.834.325.138	35.834.325.138
Maddi Duran Varlıklar	13	15.191.169.203	15.273.026.033
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	107.469.721	114.571.310
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.650.564	3.856.831
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	-	28.962.013
Diğer Duran Varlıklar	10	-	1.069.310
TOPLAM VARLIKLAR		73.212.178.999	68.839.471.756

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	5.470.311.865	2.838.494.905
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	346.544.667	408.621.802
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.038.281.061	342.367.296
Ticari Borçlar		508.097.974	1.137.085.066
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	219.627.555	145.367.069
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	288.470.419	991.717.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	72.958.042	41.891.858
Diğer Borçlar		84.297.039	110.710.759
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	-	64.521.055
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	84.297.039	46.189.704
Ertelemiş Gelirler	9	2.388.001.434	770.806.751
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	3.098.261	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		29.033.387	26.973.744
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	13.868.409	11.078.412
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	15.164.978	15.895.332
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	-	37.629
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.524.723.521	4.308.191.994
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	357.219.684	164.215.365
Diğer Borçlar		6.094.594	12.781.505
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.094.594	12.781.505
Ertelemiş Gelirler	9	4.756.718	33.223.926
Uzun Vadeli Karşılıklar		28.342.089	25.591.474
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	28.342.089	25.591.474
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25	4.128.310.436	4.072.379.724
ÖZKAYNAKLAR		63.217.143.613	61.692.784.857
Ana Ortakhğa Ait Özkaynaklar		63.196.711.876	61.675.164.995
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	6.851.645.711	6.851.645.711
Geri Alınmış Paylar (-)		(28.460.397)	(28.460.397)
Paylara İlişkin Primler		2.747.316.361	2.747.316.361
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		6.759.842.856	6.751.275.286
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		6.741.254.036	6.741.254.036
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		18.588.820	10.021.250
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.179.215.667	1.179.215.667
Geçmiş Yıllar Karları		43.041.005.727	40.552.006.344
Net Dönem Karı		1.190.145.951	2.166.166.023
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		20.431.737	17.619.862
TOPLAM KAYNAKLAR		73.212.178.999	68.839.471.756

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	4.146.405.939	4.057.889.858	2.179.248.155	1.815.323.004
Satışların Maliyeti	19	(3.044.198.766)	(2.905.549.427)	(1.201.101.300)	(1.165.582.238)
Brüt kar		1.102.207.173	1.152.340.431	978.146.855	649.740.766
Genel Yönetim Giderleri	20	(344.533.000)	(200.508.572)	(118.954.232)	(73.161.964)
Pazarlama Giderleri	20	(198.763.369)	(132.830.014)	(62.529.046)	(54.000.591)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	593.857.629	478.881.844	372.182.898	200.129.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(396.338.310)	(342.553.221)	(92.928.935)	(199.879.043)
Esas faaliyet karı		756.430.123	955.330.468	1.075.917.540	522.828.584
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	949.638.257	-	319.728.360	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(24.717.480)	(174.675.223)	(2.054.400)	(1.047.641.230)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		1.681.350.900	780.655.245	1.393.591.500	(524.812.646)
Finansman Gelirleri	23	668.501.438	448.034.553	203.086.994	82.584.479
Finansman Giderleri	23	(453.357.179)	(740.486.705)	(189.467.785)	(154.533.548)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(575.111.399)	2.050.002.151	(314.222.503)	2.485.160.999
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.321.383.760	2.538.205.244	1.092.988.206	1.888.399.284
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(127.754.304)	28.175.471	(15.585.052)	12.340.175
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	(45.720.974)	-	(22.559.153)	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(82.033.330)	28.175.471	6.974.101	12.340.175
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.193.629.456	2.566.380.715	1.077.403.154	1.900.739.459
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		3.483.505	7.547.335	136.135	12.561.174
Ana ortaklık payları		1.190.145.951	2.558.833.380	1.077.267.019	1.888.178.285
Net dönem karı		1.193.629.456	2.566.380.715	1.077.403.154	1.900.739.459
Pay başına kazanç	18	0,82	1,76	0,74	1,31
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		11.423.427	(20.588.866)	5.919.981	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(35.157)	-	-	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(2.855.857)	5.147.217	(1.479.995)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(2.855.857)	5.147.217	(1.479.995)	-
Diğer kapsamlı gelir		8.532.413	(15.441.649)	4.439.986	-
Toplam kapsamlı gelir		1.202.161.869	2.550.939.066	1.081.843.140	1.900.739.459
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.448.348	7.547.336	(84.424)	12.561.176
Ana Ortaklık Payları		1.198.713.521	2.543.391.730	1.081.927.564	1.888.178.283
Toplam kapsamlı gelir		1.202.161.869	2.550.939.066	1.081.843.140	1.900.739.459

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler											
							Birikmiş Karlar					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.851.645.711	2.747.316.360	(28.460.397)	1.179.215.665	28.011.919	5.271.608.847	38.863.095.307	5.327.715.758	61.696.149.170	(8.090.392)	61.688.058.778
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	5.327.715.758	(5.327.715.758)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(15.441.650)	-	-	2.558.833.380	2.543.391.731	7.547.336	2.550.939.067
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(15.441.650)	-	-	-	(15.441.649)	-	(15.441.649)
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	2.558.833.380	2.558.833.380	7.547.336	2.566.380.716
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.851.645.711	2.747.316.360	(28.460.397)	1.179.215.665	12.570.269	5.271.608.847	44.190.811.065	2.558.833.380	64.239.540.901	(543.056)	64.238.997.845
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.851.645.711	2.747.316.361	(28.460.397)	1.179.215.667	10.021.250	6.741.254.036	40.552.006.344	2.166.166.023	61.675.164.995	17.619.862	61.692.784.857
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	-	-	-	-	-	322.833.360	-	322.833.360	(636.473)	322.196.887
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.166.166.023	(2.166.166.023)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	8.567.570	-	-	1.190.145.951	1.198.713.521	3.448.348	1.202.161.869
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	8.567.570	-	-	-	8.567.570	(35.157)	8.532.413
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.145.951	1.190.145.951	3.483.505	1.193.629.456
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	6.851.645.711	2.747.316.361	(28.460.397)	1.179.215.667	18.588.820	6.741.254.036	43.041.005.727	1.190.145.951	63.196.711.876	20.431.737	63.217.143.613

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(437.124.076)	4.985.869.445
Dönem karı		1.193.629.456	2.566.380.715
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		11.649.168	3.039.770.635
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	316.113.224	202.784.895
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.598.246	6.285.752
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(355.031.632)	(224.111.179)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		110.155.342	-
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.239.314)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları		(924.254.531)	366.844.297
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		127.754.304	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		2.811.875	-
Parasal kazanç/kayıp		709.741.654	2.687.966.870
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.587.052.893)	(613.306.532)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(709.958.479)	26.043.231
Stoklardaki azalışlar / artışlar ile ilgili düzeltmeler		(1.193.047.323)	(911.775.521)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(17.136.328)	777.183.781
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(398.454.527)	592.549.303
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili		1.588.455.147	(1.132.646.465)
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(1.013.150.434)	80.957.761
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(96.258.783)	(45.618.622)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		252.497.834	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(381.774.269)	4.992.844.818
Vergi ödemeleri		(49.231.817)	(6.451.140)
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(6.117.990)	(524.233)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		240.202.581	(817.231.620)
Alınan faiz	23	355.031.632	281.860.382
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(231.666.573)	(148.744.933)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.773.252	-
Finansal yatırım alımları		112.064.270	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(950.347.069)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		2.012.389.452	(3.754.853.688)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	2.557.338.045	433.205.537
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(467.507.133)	(4.130.310.022)
Ödenen faiz	23	(77.441.460)	(57.749.203)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		1.815.467.957	413.784.137
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(395.714.635)	(309.112.697)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.951.833.585	1.171.103.111
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	3.371.586.907	1.275.774.551