

ÔZAKGYO

2024 Faaliyet Raporu



STRATEJİK BÜYÜME ODAKLI

GELECEK AJANDASI





HEDEF: YENİ BAŞARILAR VE MUTLULUKLAR İNŞA ETMEYE DEVAM ETMEK

Özak GYO olarak, yılların birikimini stratejik yatırımlara dönüştürerek sektördeki güçlü ve güvenilir konumumuzu pekiştiriyoruz. Yeni projelerimizle portföyümüzü genişletirken, yatırımcılarımıza ve paydaşlarımıza sürdürülebilir değer sunuyoruz. Konut projelerimiz sadece yaşam alanları sunmakla kalmıyor, aynı zamanda farklı ve iyi yaşam tarzlarını da beraberinde getiriyor. Ticari ünitelerimizle düzenli kira geliri elde ederken, "Kiralay-Yap" modeliyle geliştireceğimiz projelerle yatırımcılarımız için yeni fırsatlar yaratıyoruz. Tatil anlayışına yenilik kattığımız Ela Excellence ve otelcilik sektörüne yepyeni bir vizyon kazandıracağımız Özak GYO'nun %100 iştiraki olan Ela Hospitality şirketimizle turizm yatırımlarımıza hız kesmeden devam ediyoruz.

49,6
MİLYAR
NET AKTİF DEĞER

Değer üreten stratejik projelerimiz ve sağlam adımlarla büyüyen yatırımlarımızla geleceğe güvenle ilerliyoruz.



BAŞARI: DAHA VERİMLİ BİR YAPI

Dijitalleşmeyle birlikte yenilediğimiz yönetim sistemimizi Kurumsal Yönetişim prensipleriyle daha da geliştirerek, şirketimizin geleceğine ve işleyişine yatırım yapıyoruz. Dönüşüm sürecimizde verimliliğe odaklanıyor, yatırımcılarımız ve paydaşlarımız nezdinde güvenilirliğimizi artırıyoruz. Bu sayede optimizasyon çalışmalarımızın olumlu sonuçlarını görmeye başladık ve kârlı bir yılı geride bıraktık. Ciromuzda önemli bir artış sağlarken, borçluluk oranımızı da neredeyse sıfıra indirdik. Sektörde dijital dönüşümün öncüsüyüz.

İş süreçlerimizi ve performans verilerimizi sürekli izleyerek ve analiz ederek verimliliğimizi en üst düzeye çıkarıyor, geleceğe yönelik stratejilerimizi bu doğrultuda şekillendiriyoruz.

%97

2024 HASILAT ARTIŞI





%26
FAVÖK MARJİ

1,95
MİLYAR TL
NET KÂR

HEDEF: **ELA HOSPITALITY İLE “NİŞ KONSEPT, ÜST DÜZEY DENEYİM”**

Ülkemizin turizm potansiyelini değerlendirip farklı konseptlerle bu alanda da iddiamızı ortaya koyuyoruz. Tatil anlarına nitelikli anılar kazandıran Ela markasıyla, Belek'te başladığımız başarı hikayemizde turizm dinamiklerine katkı sağlayan bir yapı oluşturduk, aileyi ön plana çıkardık. Var olan otellerimiz haricinde turizm potansiyelinin güçlü olduğu Kemer, Çamyuva, Bodrum, Demre ve Didim'deki arsalarımız için otel projelerine odaklandık. Bu doğrultuda, Ela Excellence çatısı altında 1,5 milyar TL'lik resort turizmi yatırımı planlıyoruz. Yatırımlarımız sonucunda farklı kültürlerden, yüksek gelir sahibi turistleri de ülkemize çekmeyi planlıyoruz.

Ela Excellence markamız, dünyanın ilk ve tek devlet destekli markalaşma programı olan Turquality Programı'na kabul edildi. Bu başarı, kalite ve hizmet anlayışımızın bir göstergesi. Tüm projelerimizde de aynı yüksek standartları uygulayarak, misafirlerimize en iyi deneyimi sunmaya devam edeceğiz.





%62

PORTFÖY GENELİNDE
TURİZM
GELİRLERİNİN PAYI



HEDEF: **SAĞLAM ADIMLARLA, SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜMEYE DEVAM EDİYORUZ**

Özak GYO olarak bugüne dek 12 projeyi tamamladık, 4 projemiz sürüyor ve 2 yeni konut projemiz de çok yakında başlıyor. Ela Excellence'ın yanı sıra 5 turizm projesi için de çalışmalarımız tüm hızıyla devam ediyor. Büyükyalı projesiyle Türkiye'nin en önemli konut dönüşüm projelerinden birini başarıyla tamamladık. Göktürk'te hayata geçirdiğimiz Göktürk ve Özak Doa projelerimizle bölgenin mimarisine değer kattık ve şimdi de Özak Duyu ile bu değeri daha da ileri taşıyoruz. Anadolu Yakası'nda eşsiz adalar manzarasına sahip Özak Dragos projemizle fark yaratırken, Hayat City ile şehircilik vizyonumuzu ortaya koyuyoruz. Deniz ve gölün buluştuğu noktada yepyeni bir yaşam alanı sunacağımız Hayat Flora projemizle de sektördeki öncü konumumuzu pekiştiriyoruz.

Gayrimenkul sektöründe fark yaratan projelerimizle şehirlere değer katmaya ve yaşam standartlarını yükseltmeye devam edeceğiz.





TÜRKİYE 2028 TURİZM GELİRİ HEDEFİ: **100 MİLYAR ABD DOLARI***

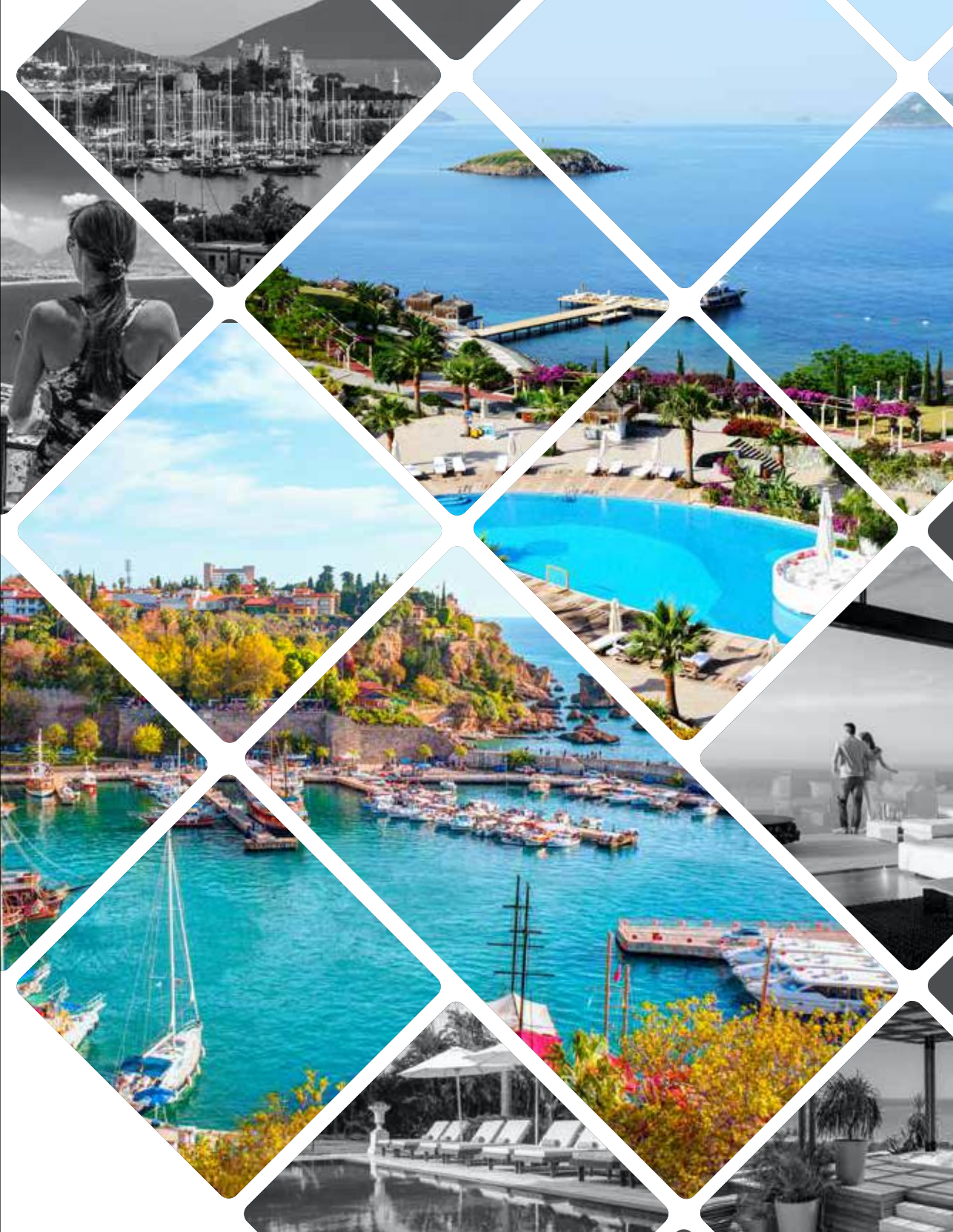
Ülkemizin turizm potansiyelinin farkındayız ve bu alanda iddialı hedeflerimiz var. Özellikle resort turizminde farklılaşan konseptlerimizle sektöre yeni bir soluk getireceğiz. Hedefimiz, Türkiye'yi şimdiye kadar tercih etmeyen, üst gelir grubundan tatilecileri ülkemize çekmek. Bu doğrultuda, Aktaç Otel işletmelerimizin adını Ela Hospitality olarak değiştirdik ve marka değerimizi artırıcı faaliyetlere ağırlık verdik. %100 Özak GYO iştiraki olan Ela Hospitality, seçkin misafirlerimize özel konseptlerle hizmet vermek üzere tasarlandı. Ela Hospitality ile özellikle şehir ve kültür turizminde fark yaratmayı hedefliyoruz.

Ela Excellence otelimizin yanına 5 yeni otel projesi daha ekleyerek gelirimizi ülkemizin turizm gelirin paralel olarak, yeni bir hizmet modeliyle artıracacağız.

* 12. Kalkınma Planı'na göre Türkiye geneli

82,3
MİLYON

**TÜRKİYE 2028 TURİST
SAYISI HEDEFİ ***





YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Çeşitlendirilmiş, güçlü portföy yapısı

Özak GYO olarak, farklı sektörlerde gerçekleştirdiğimiz yatırımlarla riskleri minimize ederek güçlü konumumuzu koruduk.


49,6
MİLYAR TL
NET AKTİF DEĞERİMİZ


OPERASYONEL
VERİMLİLİĞE VE
KÂRLI PROJELERE
ODAKLANARAK
BAŞARILARIMIZI
PEKİŞTİRDİK.

Değerli Paydaşlarımız,

2024 yılı, küresel ve yerel ekonomilerin dönüşüm ve belirsizliklerle şekillendiği bir dönem olarak geride kaldı. Türkiye ekonomisi, enflasyon ve sıkı para politikalarının etkilerinin yoğun şekilde hissedildiği bir yılı geride bıraktı. Yılın ilk çeyreğinde %5,3, ikinci çeyrekte %2,4 ve üçüncü çeyrekte %2,1 oranında büyüme kaydeden Türkiye, 2024 yılını %3,5 seviyesinde bir büyüme oranıyla tamamladı.

2025 yılında sıkı para politikalarının devam etmesi ve döviz kurundaki istikrarlı seyrin sayesinde enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. Küresel ticaretteki toparlanma ve ithalattaki aşağı yönlü eğilimin etkisiyle, cari işlemler dengesindeki olumlu seyrin devam edeceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul sektöründe yıl sonu hareketliliği

İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği'nin (İMSAD) Aralık Ayı Sektör Raporu'na göre, inşaat sektörü 2024 yılında %8 büyüme kaydetmiştir. Bu büyümenin temel sebepleri arasında deprem bölgesindeki faaliyetler, kamu altyapı ve sosyal donatı yatırımları, yerel yönetimlerin projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları önemli bir rol oynamıştır. Bu unsurlar sayesinde, iç talebi sınırlayıcı politikalar uygulanmasına rağmen sektör büyümeye devam etmiştir.

2024 yılının ilk iki çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşük seyretmiş, ancak üçüncü çeyrek itibarıyla artış göstermiştir. Yıl genelinde konut satışları, 2023 yılına oranla daha yüksek gerçekleşmiştir. 2025 yılında konut piyasasındaki hareketliliğin devam etmesi beklenirken, asıl toparlanmanın 2026 yılında başlayacağı öngörülmektedir.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Turizmde öncü uygulamalar

Özak GYO olarak, turizm sektörünün çeşitlendirilmesi, nitelikli insan kaynağının geliştirilmesi ve markalaşma çalışmalarına odaklandık.


400
DÖNÜM
KEMER RESORT
PROJESİ ARSA
BÜYÜKLÜĞÜ


TÜRKİYE'Yİ TURİZMDE
KÜRESEL BİR CAZİBE
MERKEZİ HALİNE
GETİRME VİZYONUMUZ
DOĞRULTUSUNDA
İLERLEMekteyiz.

Turizmde rekorlarla dolu bir yıl

2024 yılı, Türkiye turizmi açısından beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. Alternatif turizm rotalarının geliştirilmesi ve kişiselleştirilmiş deneyimlere odaklanması, turist ilgisini artıran başlıca etkenler arasında yer almıştır. Dünya nüfusunun çok büyük bir çoğunluğuna olan yakınlığı, tarihi ve kültürel zenginliği, denizleri, kumu, güneşi, hizmet kalitesi ve yüksek standartlara sahip tesisleriyle dünyanın en önemli turizm destinasyonlarından biri olan Türkiye'nin 2028 yılına kadar dünyanın en çok ziyaret edilen ilk beş ülkesinden biri olması beklenmektedir. Bu doğrultuda, sürdürülebilir turizm uygulamalarının yaygınlaştırılması, turizm gelirlerinin artırılması ve 82,5 milyon ziyaretçiye ulaşılması planlanmaktadır.

Özak GYO olarak, turizm sektörünün çeşitlendirilmesi, nitelikli insan kaynağının geliştirilmesi ve markalaşma çalışmalarına odaklanarak, Türkiye'yi turizmde küresel bir cazibe merkezi haline getirme vizyonumuz doğrultusunda ilerlemekteyiz.

Operasyonel verimlilik ile güçlü performans

Özak GYO olarak, farklı sektörlerde gerçekleştirdiğimiz yatırımlarla riskleri minimize ederek güçlü konumumuzu koruduk. Operasyonel verimliliğe ve kârlı projelere odaklanarak başarılarımızı pekiştirdik. 2024 yılı sonunda toplam aktif büyüklüğümüz 54,7 milyar TL'ye ulaşırken, gayrimenkul portföyümüzün değeri 40,3 milyar TL'ye yükseldi ve yılı 1,95 milyar TL net kâr ile tamamladık.

40,3
MİLYAR TL
GAYRİMENKUL
PORTFÖY DEĞERİ

Güçlü finansal yapımız sayesinde yatırımlarımızı sürdürerek faaliyet gösterdiğimiz her alanda sektörde öncü konumda yer almak için önemli adımlar attık. Pazar değişimlerine karşı öngörülü ve stratejik pozisyonlar alarak borçluluğumuzu minimize ettik, bilançomuzu güçlendirdik ve düzenli kira gelirlerimiz sayesinde ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden büyümeye devam ettik.

2024 yılı içinde Özak Göktürk Doa projesinin teslimini gerçekleştirdik. Göktürk, Mahmutbey, Beşiktaş, Halkalı, Topkapı ve Maltepe’de planlama ve inşaat aşamasında yaklaşık 2.500 konutluk altı projemiz bulunmaktadır.

Yeni projelerimizle 2024 yılı içerisinde 5 projemize ruhsat alırken portföyümüzü genişleterek, yatırımcılarımıza ve paydaşlarımıza sürdürülebilir değer sunmaya devam ediyoruz.

Rekabet avantajı ve sürdürülebilir büyüme için markalaşmanın değerine çok önem veriyoruz. Bulunduğumuz sektör fark etmeksizin rekabet gücünü artıran ve kalıcı başarı sağlayan stratejik bir süreç olan marka değeri yaratmak için kalite, tutarlılık, müşteri odaklılık ve dijital dönüşüm adımlarını eksiksiz yerine getiriyoruz.

Özak GYO olarak, konut sektöründe de varlığımızı “Özak” ve “Hayat” markalarıyla devam ediyoruz. Özak markası altında niş ve lüks segmentte projeler geliştirirken, “Hayat” markası ile fiyat-performans dengesi, ulaşım kolaylığı, güvenlik, sosyal donatılar ve yaşam kalitesini artıran fonksiyonel iç tasarımlarla, yatırım değeri yüksek projeler inşa ediyoruz.

Turizmde en büyüklerden biri olmaya kararlıyız

Gayrimenkulde elde ettiğimiz başarıyı turizm sektöründe de sürdürmeye devam ediyoruz. Aktay Otel İşletmeciliği’nin adını Ela Hospitality olarak değiştirerek vizyonumuzu markamıza da yansıttık ve %100 iştirakimiz haline getirdik. Ela Hospitality ile turizm işletmeciliğinde büyümeyi hedeflerken, Ela Excellence markasıyla farklı konseptlerde oteller inşa etmeye devam edeceğiz.



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Turizm sektörüne katma değer

Ela Hospitality olarak yeni resort projelerimizi geliştirirken güçlü bir marka yaratarak turizm sektörüne katma değer sağlamak için çalışıyoruz.

2024 yılı, Ela Excellence Resort Belek için turizm sektöründe önemli bir gelişim yılı oldu. Misafirlerimizin tatil anlayışını daha da çeşitlendirmek ve unutulmaz deneyimler sunmak amacıyla sektördeki değişim ve yenilikleri yakından takip ettik. Sürdürülebilirlik anlayışı ve well-being gibi küresel trendlerin etkisini gözlemleyerek, bu doğrultuda konseptlerimizi ve gelecekteki projelerimizi yeniden değerlendirdik. Yeni konseptimiz ve müşteri deneyimi öngörüsü ile müşteri segmentini daha da üst seviyeye taşıdık.

Otelimizin tasarımından hizmetlerimize kadar her aşamada çevre dostu uygulamaları ön planda tuttuk. Yenilenebilir enerji kullanımı, su ve enerji tasarrufu sağlayan sistemler ve atık yönetimi gibi alanlarda aktif çalışmalar yaparak doğaya duyarlı bir tatil deneyimi sunduk.

Ela Excellence'ın dünyanın ilk ve tek devlet destekli markalaşma programı olan "Turquality Programı"na gerekli kriterleri sağlayarak kabul edilmesini sağladık.

Yeni resort projelerimiz

Ela Hospitality olarak yeni resort projelerimizi geliştirirken yalnızca bina, hizmet ve sürdürülebilirlik kalitesine odaklanmıyor, aynı zamanda güçlü bir marka yaratarak turizm sektörüne katma değer sağlamak için çalışıyoruz. Amacımız, sadece üstün hizmet sunan bir işletme olmak değil, küresel ölçekte tanınan bir resort markası olarak yolumuza devam etmektir. Bu doğrultuda, yatırımlarımızı Türkiye'nin en prestijli bölgelerinde ve ulaşım açısından en avantajlı lokasyonlarında hayata geçiriyoruz. Kemer'de 400 dönümlük eski Club Med arazisi üzerine, bölgenin doğal dokusunu koruyarak resort turizmine yeni bir bakış açısı kazandıracak projemizin inşaatına 2025 yılı son çeyreğinde başlamayı planlıyoruz.

Sadece Türkiye'nin değil, dünyanın sayılı sahil tatili destinasyonlarından biri olan Kemer'in değerine inandığımız için ikinci arazi yatırımımızı Çamyuva Kemer'de gerçekleştirdik.

Bunun yanı sıra, Bodrum'un en güzel yarımadalarından biri olan Akyarlar'da 345 dönümlük, Didim Altinkum'da 163 dönümlük ve Demre'de 70 dönümlük arsalar üzerinde turizm projelerimizin konsept çalışmalarına başladık.

Her bölgede farklı konseptler geliştirmeyi hedefliyoruz. Bölgenin dinamiklerine, coğrafi özelliklerine ve hedef kitle profiline uygun olarak aile, spor-eğlence veya doğa temalı yatırımlar yapacağız. Ela Hospitality çatısı altında, konaklama hizmetlerinin yanı sıra spa, gastronomi, spor ve eğlence gibi birçok farklı alanda da hizmet sunacağız.

Sürdürülebilir turizm ve yenilikçi yaklaşım

Ela Hospitality olarak, sürdürülebilir turizm uygulamalarını temel prensiplerimiz arasına aldık. Yenilenebilir enerjiye dayalı çevreci sistemler kurduk ve bu uygulamaları yeni projelerimizde de sürdürmeye devam edeceğiz. Tüm yeni yatırımlarımızda önceliğimiz, çevre dostu yaklaşımları benimseyerek sürdürülebilir bir gelecek yaratmak olacak.

Türkiye turizmine yeni bir anlayış kazandıracak olan bu projeler, alanında uzman ulusal ve uluslararası ekipler tarafından yüksek kalite standartları ile geliştiriliyor. Resort turizmi alanında üst düzey hizmet ve konfor kalitesi sunan otellerimizle, Türkiye'ye henüz gelmemiş yüksek gelir grubundaki turistleri ülkemize kazandırmayı hedefliyoruz.

Öne çıkan niş konseptlerimiz birlikte "Nitelikli Hatıralar" odağında ilerliyoruz. Ayrıca, otellerimizde marka iş birlikleriyle değer yaratarak uluslararası alanda da fark yaratmayı amaçlıyoruz.

Aynı zamanda, geliştirilen tüm projelerimizde çevreye duyarlı ve doğa dostu uygulamaları hayata geçirerek, misafirlerimize hem lüks hem de doğaya saygılı bir tatil deneyimi sunmayı planlıyoruz.

Güçlü yapımızla fark yaratıyoruz

Faaliyet gösterdiğimiz her alanda istikrarlı bir şekilde büyümeye devam ederken, hem mali yapımızı hem de organizasyonel yapımızı daha da güçlendirecek adımları kesintisiz bir şekilde atıyoruz.

Dünyadaki trendleri, ekonomik koşulları ve beklentileri titizlikle analiz ediyor, değişen şartlara hızla adapte olarak en doğru pozisyonları alıyoruz. Bu doğrultuda, "Yap-Kirala" modelinden "Kirala-Yap" modeline geçiş sürecimizi hızlandırıyoruz. Bu yeni model kapsamında, öncelikle kiralama yapacak şirketlerle uzun vadeli sözleşmeler imzalayarak, ardından kiracıların ihtiyaçlarına yönelik projeler tasarlayacağız. Kaynakların daha verimli kullanıldığı bu model sayesinde, sürdürülebilir büyümemizi desteklemeyi hedefliyoruz.

Önem verdiğimiz bir diğer konu ise, kira getiren gayrimenkullerimizi daha etkin bir şekilde işleterek, daha yüksek ve istikrarlı getiriyi güvence altına almak ve bu güçlü yapıyı korumaya devam etmektir.

Yönetim sistemleri anlayışımızla sektöre öncülük ediyoruz

Tüm bu adımların ve ulaşılan başarılı sonuçların ortak bir noktası var: Geleceği öngören akıllı stratejilerimiz. Hangi sektörde nasıl ilerleyeceğimizi belirlerken, ilgili sektörlerde ve ekonomide geçmişte yaşanan gelişmeleri, güncel trendleri, talepleri ve ihtiyaçları detaylı analiz ediyoruz. Tüm yatırımlarımızı öngörülerimiz doğrultusunda şekillendirerek, gördüğümüz fırsatları stratejik bir şekilde değerlendiriyor ve risklere karşı zamanında önlem alıyoruz.

Bu bağlamda, organizasyonel yapımızı daha çevik hale getirmek için aralıksız çalışıyor ve sektörümüzde dijital dönüşüme öncülük ediyoruz. Vizyoner bakış açımızla bu alandaki yatırımlarımıza herkesten önce başladık ve tüm süreçlerimizi uçtan uca dijitalleştirerek verimliliğimizi artırdık.

Dijitalleşme yolundaki çalışmalarımızı hız kesmeden sürdürüyoruz. Dijital sistemleri güçlendirmeye ve yaygınlaştırmaya devam ediyoruz.

Dijitalleşme ile başladığımız yenilenme sürecimizi, süreç ve yönetim disiplinlerimizi geliştirerek "Kurumsal Yönetişim" ilkelerini temel alarak sürdürüyoruz. Bu sayede, marka değerlerimizi yönetirken verimliliğimizi artırıyor ve stratejik hedeflerimizi kararlılıkla koruyoruz.

Geleceğe yön veren stratejilerimizle güçlü büyüme

Özak GYO olarak, ülkemize ve topluma olan sorumluluğumuzun bilincindeyiz. Güçlü finansal yapımız, deneyimli kadromuz ve vizyoner bakış açımızla yatırımlarımızı sürdüreceğ, sektörümüzde öncü konumumuzu pekiştirmeye devam edeceğiz.

Bu süreçte bizlere destek veren tüm paydaşlarımıza ve çalışanlarımıza teşekkür ederiz.

Saygılarımla,

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

KISACA ÖZAK GYO

Konfor sunan projeler

Özak GYO "Hayata değer katmak" felsefesini merkezine alarak faaliyetlerini sürdürmektedir.


54,7
MİLYAR TL
AKTİF BÜYÜKLÜK


**ÖZAK GYO, ESNEK İŞ
MODELİYLE GÜÇLÜ
BİR YAPININ BİRBİRİNİ
DESTEKLEYEN DİNAMİK
BİLEŞENLERİNDEN
OLUŞMAKTADIR.**

1995 yılında Inter 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 kurmuştur. Şirket, "Hayata değer katmak" felsefesini merkezine alarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Müşterilerine zaman kazandıran, yaşamı kolaylaştıran ve konfor sunan projeleriyle geleceğin trendlerini şekillendiren Özak GYO, geliştirdiği projelerde yenilikçi çözümler üretmeyi temel ilke olarak benimsemiştir. Şehrin merkezi noktalarında hayata geçirdiği özgün projelerle dikkat çeken Özak GYO, sektörde fark yaratmaktadır.

Özak GYO, konut sektöründeki varlığına "Özak" ve "Hayat" markalarıyla devam etmektedir. Şirket, Özak markası altında niş ve lüks segmentte projeler geliştirmekte, "Hayat" markası ile fiyat-performans dengesi, ulaşım kolaylığı, güvenlik, sosyal donatılar ve yaşam kalitesini artıran fonksiyonel iç tasarımlarla, yatırım değeri yüksek projeleri hayata geçirmektedir.

Şehircilik alanında uzman bir kadroya sahip olan Özak GYO, sektörün önde gelen iş ortaklarının deneyiminden faydalanarak yaşam kalitesini yükselten ve yatırımcılarına yüksek getiri potansiyeli sunan projeler geliştirmektedir.



Özak GYO; firmalar için iş süreçlerini daha verimli hale getiren lojistik ve mimari özellikleriyle 34 Portall AVM, geleneksel AVM konseptini aşarak yeme-içme ve eğlence odaklı tasarlanan Bulvar 216, Türkiye’de aile ve çocuk konseptli otel anlayışını hayata geçiren Ela Excellence Resort Belek, en yeni teknolojilerle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011’de faaliyete geçen Bayrampaşa Metro Gross Market binası, merkezi konumu ve yüksek yatırım potansiyeliyle hızla satışa tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites, 2020 yılında portföye eklenen Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası, Fişekhane ve Özak Göktürk; 2024 itibarıyla yaşamın başladığı Özak Göktürk Doa, inşaat sürecinde olan Özak Duyu, Özak Dragos, Hayat City ve Hayat Flora gibi projelerle sürdürülebilir bir değer yaratmaktadır.

Özak GYO, esnek iş modeliyle güçlü bir yapının birbirini destekleyen dinamik bileşenlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda şirket, farklı yatırım segmentleriyle riskleri en aza indirirken, yüksek getiri sağlayacak projelere odaklanmaktadır.

Portföy çeşitliliği ve kârlılık odaklı yaklaşımı sayesinde sürdürülebilir bir büyüme yakalayan Özak GYO, böylece Türkiye’nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri haline gelmiştir.

2024 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 54,7 milyar TL olan Özak GYO’nun gayrimenkul portföy değeri 40,3 milyar TL ve net aktif değeri 49,6 milyar TL olmuştur.

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012’den bu yana Borsa İstanbul’da “OZKGY” kodu ve %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Özak GYO, halka arzından itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileriyle tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinmektedir. Şirket’in sermayesini temsil eden hisselerinin %25’i piyasada fiilen dolaşımda bulunmaktadır.

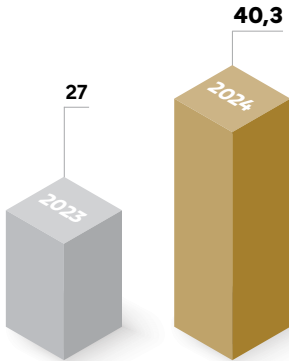
RAKAMLARLA ÖZAK GYO

Portföy çeşitliliği ve kârlılık odaklı yaklaşım

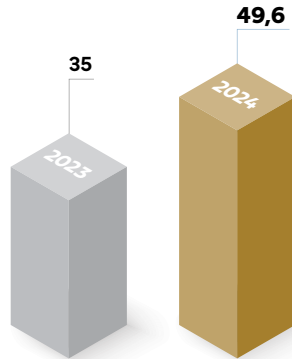
2024 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 54,7 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 40,3 milyar TL ve net aktif değeri 49,6 milyar TL olmuştur.

Gayrimenkul Portföy Değeri (Milyar TL)*


%49 BÜYÜME

**Net Aktif Değer (Milyar TL)***


%29 BÜYÜME

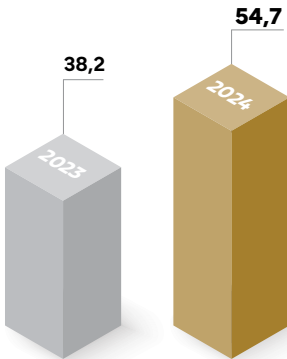


(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

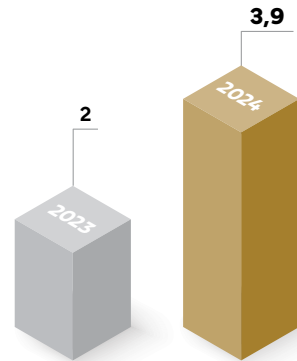
(**) 2023-2024 arası artış

Aktif Toplamı (Milyar TL)*


%30 BÜYÜME

**Hasılat** (Milyar TL)*


%49 BÜYÜME



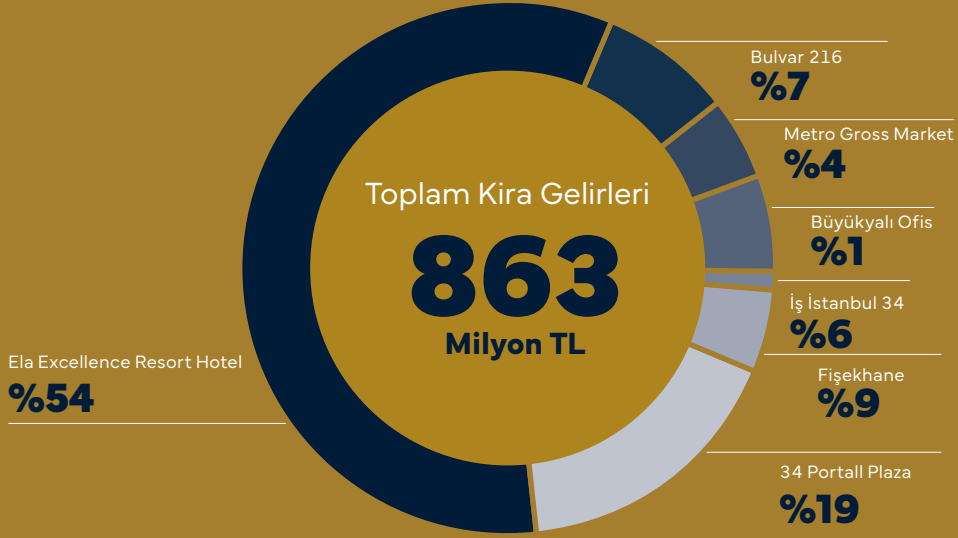
ÖZAK GYO KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI VE DOLULUK ORANI^(*)

Yüksek getiri sağlayan projeler

Özak GYO, farklı yatırım segmentleriyle riskleri en aza indirirken, yüksek getiri sağlayacak projelere odaklanmaktadır.

Gayrimenkul	Kira Geliri (Milyon TL)	Kira Gelirindeki Payı (%)	Doluluk Oranı (%)
İş İstanbul 34	54	%6	%72
Metro Gross Market	33	%4	%100
Büyükyalı Ofis	10	%1	%100
Bulvar 216	57	%7	%64
34 Portall Plaza	163	%19	%95
Ela Excellence Resort Hotel	466	%54	%100
Fişekhane	80	%9	%85
Toplam	863	%100	

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.



İş İstanbul 34

Kira geliri 53.777.080 TL
Doluluk oranı %76 adet bazında;
%72 m² alan bazında

34 Portall Plaza

Kira geliri 162.787.659 TL
Doluluk oranı %93 adet bazında;
%95 m² alan bazında

Metro Gross Market

Kira geliri 32.896.980 TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Ela Excellence Resort Hotel

Kira geliri 465.773.408 TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Büyükyalı Ofis

Kira geliri 10.339.973 TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Fişekhane

Kira geliri 79.501.083 TL
Doluluk oranı %83 adet bazında;
%85 m² alan bazında

Bulvar 216

Kira geliri 57.458.282 TL
Doluluk oranı %70 adet bazında;
%64 m² alan bazında

YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

2025



Oturuma hazır Büyükyalı ve Özak Doa Göktürk projesinde satış faaliyetlerinin yürütülmesi.



Yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi.



Özak Palas Balmumcu projesinin satış faaliyetlerinin başlaması.



Şirket'in Göktürk'teki üçüncü projesi olan Özak Duyu Göktürk'ün satış faaliyetlerinin yürütülmesi.



Mahmutbey'deki Hayat City'nin satış faaliyetlerinin yürütülmesi.



Emlak Konut ortaklığıyla hayata geçirilen Hayat Flora projesinin satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi.



Kemer projesinin inşaa çalışmalarının başlaması ve diğer turizm projelerinin mimari & konsept çalışmalarının yürütülmesi.



Kirala – Yap Modeli'ne uygun yatırımların değerlendirilmesi ve iş ortaklık çalışmalarının başlatılması.



Turizm alanında Ela markasını geliştirerek katma değerli turizme yönlmesi ve nitelikli turistlerin rotasını ülkeye çevrilmesi için çalışmalar yapılması.

Orta - Uzun Vade



Finansal gücümüzü artırırken, net aktif değerde istikrarlı büyümenin devam ettirilmesi.



Yeni değer yaratmak için fırsatların sürekli olarak takip edilmesi.



Bodrum ve Demre’de yer alan arsalarda yenilikçi konseptte sahip turizm projelerinin hayata geçirilmesi.



Turizm yatırımlarımız sonucu kira gelirlerimizdeki artış ile birlikte, döviz gelirlerimizin portföydeki ağırlığının artması.



Yurt dışı piyasalarda satış ve kira geliri yaratacak gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi.

KISACA ÖZAK GYO

2025

06.01.2025

Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporu

17.01.2025

Aktifin %2'sini Aşmayan 2022 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması

31.01.2025

Değerleme Şirket Seçimi

10.03.2025

Finansal Raporlar Açıklanması

10.03.2025

Faaliyet Raporu Açıklanması

17.03.2025

Yıl Sonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

30.04.2025

Vergi Dairesi'ne 2024 Yıl Sonu Finansal Tablo Gönderimi

20.05.2025

1. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

22.05.2025

Vergi Dairesine Finansal Tablo Gönderimi

26.05.2025

Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

19.08.2025

2. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

25.08.2025

Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

19.11.2025

3. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

24.11.2025

Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

31.12.2025

Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Şubat

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28		

Mart

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Nisan

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Mayıs

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Haziran

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Temmuz

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Ağustos

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Eylül

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Ekim

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Kasım

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

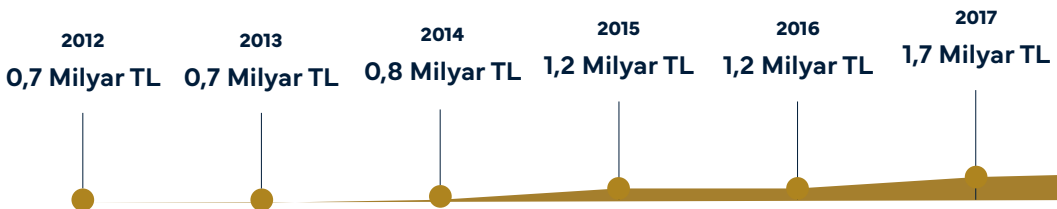
Aralık

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

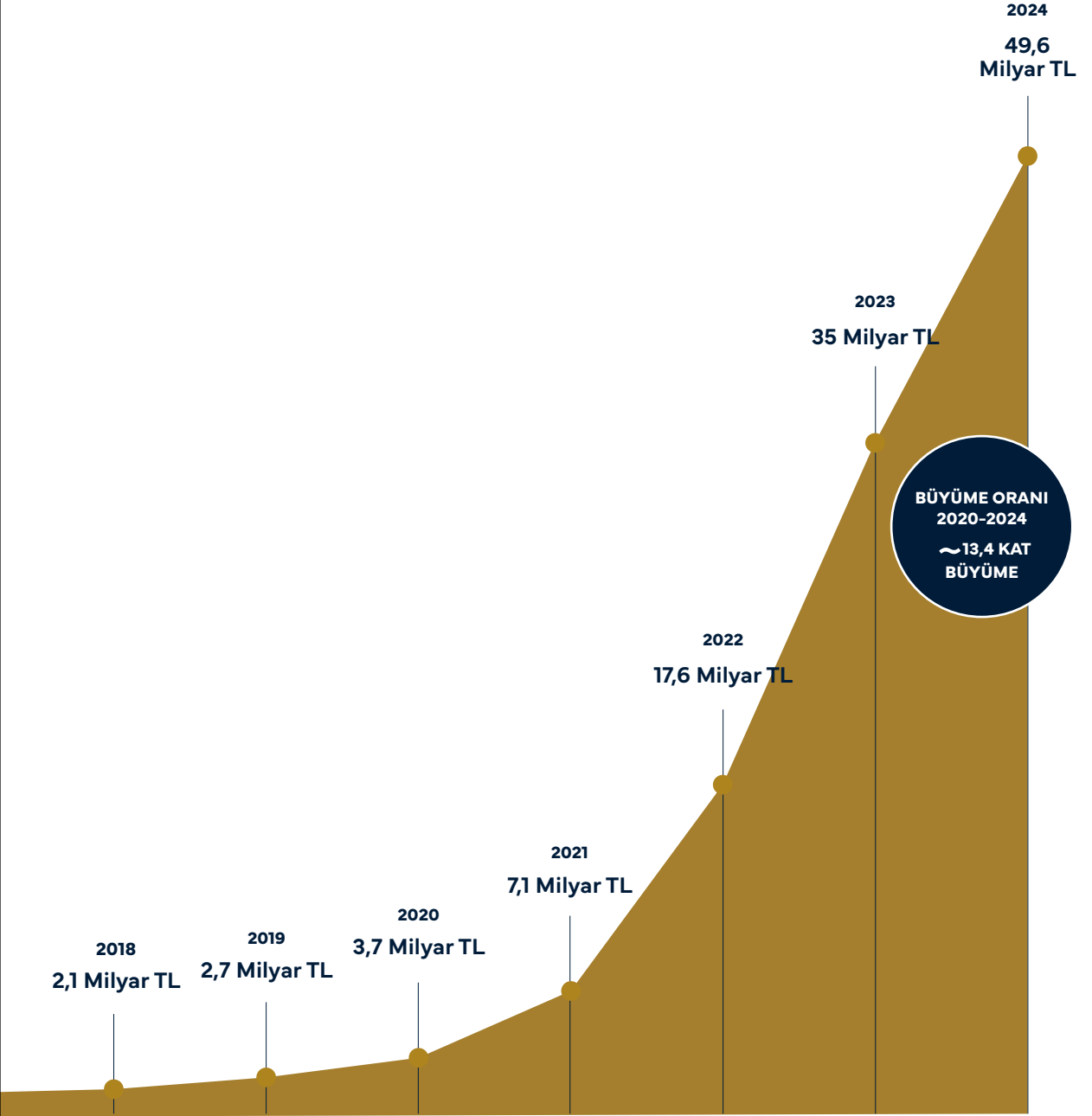
SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME POTANSİYELİMİZ

Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri

Portföy çeşitliliği ve kârlılık odaklı yaklaşımı sayesinde sürdürülebilir bir büyüme yakalayan Özak GYO, böylece Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri haline gelmiştir.

Özak GYO Net Aktif Değer Değişimi

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 144'te "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.



İŞ MODELİ

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

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 DOA GÖKTÜRK
ÖZAK DUYU GÖKTÜRK
ÖZAK PALAS BALMUMCU
HAYAT CITY
ÖZAK DRAGOS
HAYAT FLORA
TOPKAPI PROJESİ

TURİZM

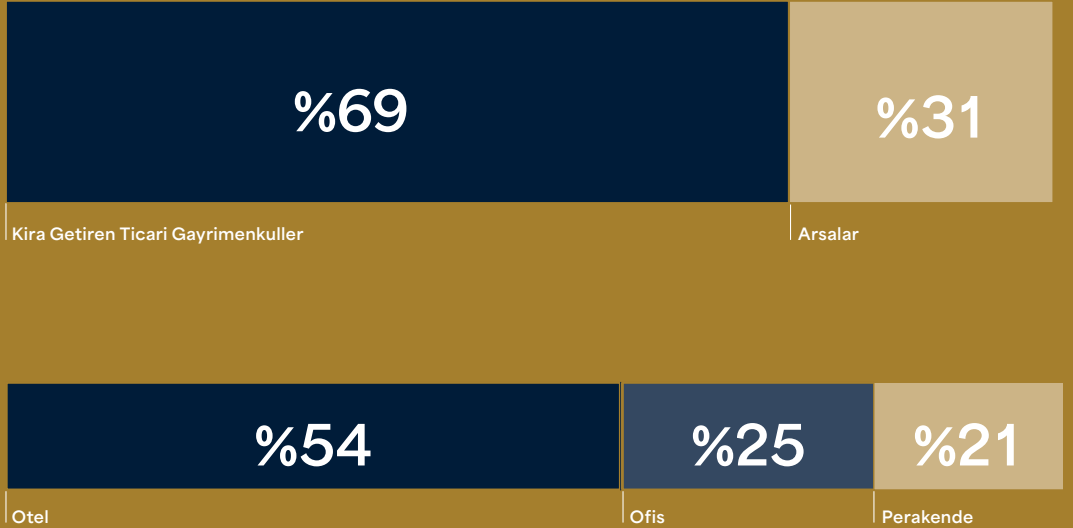
ELA EXCELLENCE RESORT
HOTEL BELEK
KEMER OTEL PROJESİ
ÇAMYUVA PROJESİ
BODRUM OTEL PROJESİ
DİDİM OTEL PROJESİ
DEMRE OTEL PROJESİ

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

PORTFÖY YAPISI

Fugite conet arum qui doluptibus peratiume dolupti
nosam, sitatestrum res velenditis nonessum resedi
intiaestius ressedı sitatio. Ugia qui utenderibus ute pel

Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı



PORTFÖY YAPISI

Farklı segmentlerde dengeli dağılmış portföy



> Antalya



> Aydın



> Muğla





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	15.02.2012/0,53 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 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



İÇİNDEKİLER

Özak GYO Hakkında

34	Kısaca Özak Global Holding
40	Özak GYO Hakkında
45	Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
47	Stratejimiz
48	Net Aktif Değer Tablosu
50	Kilometre Taşları
52	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
54	İştirakler ve İş Ortaklıkları

Yönetim

56	Yönetim Kurulu
60	Komiteler
64	Bağımsızlık Beyanları
65	Üst Yönetim

Gayrimenkul Sektörü Hakkında

66	Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
----	--

Faaliyetler

78	Tamamlanan Projeler
108	Devam Eden Projeler
116	Gelecek Projeler
128	Değerleme Raporları Özeti

Kurumsal Yönetim

130	İnsan Kaynakları
132	Sürdürülebilirlik
136	Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
137	Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
138	İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
139	Yatırımcı İlişkileri
140	Risk Yönetimi
141	Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
142	Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu
144	İleriye Yönelik Bildirimler

Finansallar

Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
--

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

İletişim Bilgileri

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Operasyonel verimlilik odaklı faaliyetler

Özak Global Holding, faaliyet gösterdiği tüm sektörlerde en iyiye ulaşmayı hedefleyerek sürdürülebilir iş modelleriyle yoluna devam etmektedir.

Özak Global Holding, köklü geçmişi, farklı sektörlerdeki uzmanlığı, donanımlı insan kaynağı, geniş istihdam ağı, güçlü finansal yapısı ve stratejik öngörü yeteneğiyle ülke ekonomisine katkı sunan, yaşama değer katan öncü kuruluşlar arasında yer almaktadır.

Faaliyet gösterdiği her sektörde yüksek kurumsal standartları, üstün kalite anlayışı ve iş etiğiyle hareket eden Özak Global Holding, sektörel dinamikleri yeniden şekillendirerek rekabet koşullarını farklı bir noktaya taşımakta, rakiplerini de değer üretmeye teşvik etmektedir. Dokunduğu her alanda fark yaratan Şirket, sektöre kazandırdığı yenilikçi yaklaşımlarla sürdürülebilir başarının öncüsü olmayı sürdürmektedir.

1985 yılında Akbalık Ailesi tarafından Özak Tekstil'in kurulmasıyla temelleri atılan Özak Global Holding; tekstil, inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerdeki yatırımlarıyla güçlü bir büyüme kaydetmektedir.

Sürdürülebilir başarı yolculuğunda, sektörünün lider firmalarından biri olan Özak Tekstil, Türkiye'nin ihracatına önemli katkılarda bulunmaktadır. İnt-Er Yapı, konut, alışveriş merkezi, iş merkezi ve otel projeleriyle inşaat sektöründe katma değer yaratmaktadır. Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik, Ela Excellence Resort Belek Otel ile Türkiye'nin turizm sektörüne ve uluslararası tanıtımına katkı sunmaktadır. Özak GYO, hayata geçirdiği projelerle gayrimenkul sektörünün öncülerinden biri olarak sektöre yön vermektedir.

Grup şirketlerinden Akyön Mülk Yönetimi ise plaza, konut, otel, ofis, lojistik tesisler ve AVM gibi gayrimenkul projelerine yönelik geliştirme, pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında yüksek standartlarda hizmet vermektedir.

Özak Global Holding, faaliyet gösterdiği tüm sektörlerde en iyiye ulaşmayı hedefleyerek sürdürülebilir iş modelleriyle yoluna devam etmektedir. Hem Türkiye'de hem de dünyada yaşanan gelişmeleri yakından takip eden Şirket, operasyonel verimliliği ön planda tutarak geleceğe emin adımlarla ilerlemektedir.

Tekstil

Özak Global Holding'in 1985 yılında hayata geçirdiği ilk şirket olan Özak Tekstil, doğru yatırım hamleleriyle kısa sürede büyümüş ve yaklaşık 2.500 kişiye istihdam sağlayan güçlü bir yapıya ulaşmıştır.

Dünyaca ünlü markalar için tasarım geliştiren ve üretim yapan Özak Tekstil, toplamda 79 bin 500 m² kapalı alana sahip üç farklı fabrikada üretim gerçekleştirmekte ve üretimin %96'sını yurt dışına ihraç etmektedir.

Sadece üretici kimliğiyle sınırlı kalmayıp, yüksek katma değer sunan kurumsal yapısı, yenilikçi Ar-Ge ekibi ve güçlü tasarım yeteneğiyle sektörde öne çıkan Şirket, Hugo Boss, Joop, Zara, Massimo Dutti, Ralph Lauren, Marco Polo, Mustang, Sandro, Maje ve Levi's gibi prestijli markalar tarafından tercih edilmektedir.

- Kuruluş 1985
- Üç ayrı fabrika ve 79.500 m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
- Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
- Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla iş birliği
- Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Joop, Ralph Lauren, Marco Polo, Mustang, Sandro, Maje ve Levi's gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Yıllık 5 milyon adet üretim kapasitesi
- %96'sı ihracata yönelik katma değer yaratan ürünler
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme



**ÖZAK TEKSTİL,
TÜRKİYE'NİN
İHRACATINA
ÖNEMLİ
KATKILARDA
BULUNMAKTADIR.**

**ÖZAK
TEKSTİL**

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

İnşaat

Özak Global Holding, kuruluşundan itibaren inşaat sektöründe yer almış ve 1995 yılında İnt-Er Yapı'yı hayata geçirerek sektörün önemli aktörlerinden biri haline gelmiştir.

İnt-Er Yapı, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda insan odaklı yaklaşımla en yüksek faydayı sunan yaşam alanları tasarlamakta ve sunduğu kapsamlı hizmetlerle inşaat sektörüne yenilikçi bir bakış açısı kazandırmaktadır.

Alanında uzman kadrosuyla proje yönetimi, tedarik, kalite kontrol, maliyet optimizasyonu ve süreç yönetimi konularında hizmet veren İnt-Er Yapı, bu geniş hizmet yelpazesiyle rakiplerinden ayrılarak sektörde güçlü bir yer edinmiştir.

- Kuruluş 1995
- Özak Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- Proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 280 kişilik uzman kadro



**İNT-ER YAPI, İNŞAAT
SEKTÖRÜNE YENİLİKÇİ
BİR BAKIŞ AÇISI
KAZANDIRMAKTADIR.**

**İNT-ER
YAPI**





**ÖZAK GYO, ARAZİ VE
PROJE GELİŞTİRME
ÇALIŞMALARINI
BAŞARIYLA
SÜRDÜRMEKTEDİR.**

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Turizm

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki aracılığıyla Ela Excellence Resort Hotel'i kurarak turizm sektörüne adım atmıştır. 2024 yılında ise Aktay Otel İşletmeleri, adını Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik olarak değiştirmiştir.

Şirket'in ülkemize kazandırdığı ilk tesis, 2007 yılında Antalya Belek'te açılan 583 odalı, beş yıldızlı Ela Quality Resort Belek olmuştur. Türkiye'nin çocuk/aile konseptine sahip ilk oteli olan Ela Quality Resort Belek, 2021-2022 sezonunda kapsamlı bir

renovasyona uğrayarak, ürün ve hizmetlerini tamamen yenileyip Ela Excellence Resort Belek adını almıştır. Ela Excellence Resort Belek, hizmette mükemmeliyet anlayışıyla ve tüm aile üyelerine unutulmaz bir tatil sunma misyonuyla faaliyet göstermeye devam etmektedir.

Şirket, Kemer'de bulunan 400 dönümlük eski Club Med arazisi üzerine, doğal doku ile uyumlu, resort turizmine yeni bir bakış açısı katacak, sektörde öncü olacak proje inşaatına 2025 yılının son çeyreğinde başlamayı planlamaktadır.

Özak GYO, ayrıca, Bodrum Akyarlar'da 345 dönümlük, Didim Altınkum'da 163 dönümlük ve Demre'de 70 dönümlük arsalar üzerinde turizm projeleri konsept çalışmalarına başlamıştır.

Şirket, önümüzdeki dönemlerde, Türkiye'nin farklı bölgelerinde yeni otel projeleri gerçekleştirmeye devam etmeyi ve böylece sektörde fark yaratacak bir otel zinciri kurarak ülke turizmine katkı sağlamayı hedeflemektedir.

- Çocuklar ve aileler için benzersiz deneyimler, eğlenceli ve öğretici Teen Club aktiviteleri
- Özenle tasarlanmış, kişiye özel konaklama; kişiselleştirilmiş hizmet sunan deneyimli ekipler; konforlu ve hızlı VIP transfer ve helikopter hizmetleri
- Dünya mutfaklarından seçkin lezzetler, ünlü şeflerin hazırladığı, damaklarda unutulmaz tatlar bırakan menüler, vegan misafirler için özel menü seçeneği
- Yüksek sezonda %100'e ulaşan doluluk oranları, Turquality Programı'na kabul edilerek tescillenmiş yüksek hizmet standartı, misafirlerin beklentilerinin üstüne çıkan eşsiz bir deneyim

**ELA
HOSPITALITY
TURİZM VE
OTELCİLİK**



AKYÖN MÜLK YÖNETİMİ

Tesis Yönetimi

2011 yılında Özak Grup'un bir parçası olarak kurulan Akyön Mülk Yönetimi, plaza, konut, ofis, endüstriyel depolama, lojistik merkezleri, AVM'ler ve kültür-sanat-yaşam projelerinde pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında 360 derece hizmet sunmaktadır.

Dünyada giderek daha fazla önem kazanan "Bütünleşik Tesis Yönetimi" anlayışını yenilikçi ve yaratıcı bir şekilde uygulayan Akyön Mülk Yönetimi, hizmet sağladığı her sektörde değer yaratmayı ve kaliteyi artırarak sürdürülebilir bir yönetim anlayışı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Şu anda 1 milyon m²'yi aşan kiralananabilir alanın işletmesini ve kiralama hizmetlerini anahtar teslim şekilde sunan Akyön Mülk Yönetimi, 5 yıllık bir planla bu alanı 2 milyon m²'ye çıkarmayı hedeflemektedir.



**AKYÖN MÜLK
YÖNETİMİ,
SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR
YÖNETİM ANLAYIŞI
OLUŞTURMAYI
HEDEFLEMEDİR.**



ÖZAK GYO HAKKINDA

Toplumsal yaşama değer katan projeler

Özak GYO çevre dostu, prestijli ve yaşam kalitesini artıran gayrimenkul projeleriyle sektöre yön vermektedir.

2009 yılında kurulan Özak GYO, sektördeki başarılı projeleriyle önemli bir konum elde etmiş ve sektördeki öncü oyuncularından biri haline gelmiştir. Prestijli ve yaşam kalitesini artıran gayrimenkul projeleriyle sektöre yön veren Özak GYO hem ülke ekonomisine hem de toplumsal yaşama değer katmaktadır.

Farklı segmentlerde geniş ürün yelpazesi

Özak GYO, yenilikçi bakış açısı ve güçlü analiz yetenekleri sayesinde, toplumsal yaşamın değişen ihtiyaçlarına yanıt verecek iş modelleri geliştirerek sektörde fark yaratmaktadır.



**ÖZAK GYO, NİTELİKLİ
PORTFÖYÜNDEN
ELDE ETTİĞİ DÜZENLİ
KİRA GELİRLERİ VE
SAĞLADIĞI FONLAMA
İMKÂNlarıyla GÜÇLÜ
BİR FİNANSAL YAPIYA
SAHİP OLMUŞTUR.**



**54,7
MİLYAR TL**

**TOPLAM
VARLIKLAR**



**ÖZAK GYO, ŞEHRİN
MERKEZİ NOKTALARINA
YERLEŞTİRDİĞİ ÖZGÜN
PROJELERİYLE DİKKAT
ÇEKMEKTEDİR.**

Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende gibi çeşitli alanlarda geniş bir ürün gamı ve esnek portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

Özak GYO'nun yatırımlarını yaptığı farklı segmentler, Şirket'in esnek iş modelinde bir bütün olarak birbirini tamamlayarak güçlü bir yapı oluşturmakta ve konjonktürel değişimlere karşı Şirket'in korunmasını sağlamaktadır. Bu yaklaşım, riskleri minimize ederek kârlı projelere odaklanılmasına olanak tanımaktadır.

Kuruluşundan bu yana portföy çeşitliliği ve kâra odaklı yapısıyla sürdürülebilir bir büyüme sergileyen Özak GYO, nitelikli portföyünden elde ettiği düzenli kira gelirleri ve sağladığı fonlama imkânlarıyla güçlü bir finansal yapıya sahip olmuş, her geçen yıl faaliyet alanını genişleterek cirosunu artırmıştır.

2024 sonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 54,7 milyar TL'ye hasılatı ise 3,9 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Alanında öncü projeler

Şehircilik alanında uzman bir ekibe sahip olan Özak GYO, sektördeki prestijli iş ortaklarının tecrübelerinden de yararlanarak, şehrin en dinamik bölgelerinde yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr potansiyeli sunan projeler geliştirmektedir.

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve değer katan çözümler üretmeyi amaçlayan Özak GYO, şehrin merkezi noktalarına yerleştiği özgün projeleriyle dikkat çekmektedir.

Prestijli projeleriyle Avrupa'nın önde gelen kurumlarından birçok uluslararası ödül kazanan Özak GYO, tamamlanan projeleriyle de başarısını kanıtlamıştır. Bu projeler arasında; iş süreçlerinde verimlilik sağlayan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış alışveriş merkezi anlayışını aşarak gastronomi ve dinlenme odaklı geliştirilen Bulvar 216, aile ve çocuk konseptiyle Türkiye'de yeni bir otel anlayışı sunan Ela Excellence Resort Belek, A sınıfı ofis olarak en yeni teknolojiyle inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete giren Bayrampaşa Metro Gross Market, merkezi konumu ve yatırım potansiyeliyle hızla satışı sunulan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites, yeni nesil şehircilik anlayışıyla, "insan" ve "kaliteli yaşam" kavramlarını ön planda tutarak inşa edilen Büyükyalı İstanbul, projedeki Fişekhane, Özak Genel Müdürlük binası ve doğa ile iç içe yaşam alanı sunan Özak Göktürk yer almaktadır.

Yeni projelerle büyümeye devam ediyor

Şirket, 2024 yılında Özak Göktürk Doa projesinin iskanını alarak projede yaşamın başladığı duyurulmuştur. Şirket'in Göktürk, Mahmutbey, Beşiktaş, Halkalı ve Maltepe'de, planlama ve inşaat aşamasında olan toplamda yaklaşık 2.500 konutluk beş projesi bulunmaktadır.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Uluslararası kalite standartlarında projeler

Özak GYO, önümüzdeki yıllarda Ela Excellence'ın uluslararası kalite standardını taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir.

2024 yılı itibarıyla, Özak Duyu ve Özak Dragos projesinin inşasına başlanmıştır. Ayrıca, Topkapı'da arazi satın alan Özak GYO, bu projeyi ilerleyen yıllarda gündemine almayı planlamaktadır.

Özak GYO, önümüzdeki yıllarda Ela Excellence'ın uluslararası kalite standardını taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Şirket, Kemer, Didim ve Demre'deki arsalarına ek olarak, 2024 yılı Kasım ayında Antalya Kemer Çamyuva'da bir otel arsası daha satın almıştır.

Çevre dostu anlayış

Özak GYO, gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle sadece ekonomiye ve yaşam kalitesine katkı sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için çevre dostu adımlar atmaktadır.

Bu çerçevede, Özak GYO'nun projelerinden biri olan Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli alışveriş merkezi Bulvar 216, yeşil alanları koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde kazanmıştır.

Akıllı bina olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, çevresel sürdürülebilirlik sağlamak amacıyla birçok yenilikçi özellik sağlamaktadır. Bunlar arasında yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi ve enerji verimliliği sağlamak için gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlanan özel aydınlatma sistemi bulunmaktadır.

Büyükalyı projesi ise güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerine inşa edilmiş olup, zarif bir şekilde yaşanabilen ve çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca, mevcut ağaçlar çeşitlendirilip çoğaltılarak doğal dengenin korunmasına özen gösterilmiştir.

Sürdürülebilirlik odaklı

Kirala-Yap modeli

Trendleri, ekonomik koşulları ve beklentileri analiz ederek yatırımlarına yön veren Özak GYO, "Yap-Kirala" modelinden, "Kirala-Yap" modeline geçiş yaparak, sürdürülebilir büyümesine devam etmektedir. Bu model kapsamında Özak GYO'dan kiralama yapacak olan şirketlerle uzun vadeli sözleşmeler imzalanmakta, ardından kiracıların ihtiyaçlarına yönelik projeler tasarlanmaktadır.

Müşteri odaklı bakış açısı

İnsan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik, toplulukların beklentilerine hitap eden, eksiksiz, kompakt ve bütünsel bir hareket dönüşümü olarak tanımlanmaktadır. Özak GYO, projelerinde bu akımı odağına almaktadır. Gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak, geçmişin izlerini modern dünyanın gereksinimleriyle birleştiren Özak GYO, değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının taleplerini üstün bir kaliteyle karşılamaktadır. Şirket, yaşam alanlarındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşım kadar her unsuru, insanların konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatlığı için yeniden şekillendirmektedir.

Özak GYO, tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak azaltmayı amaçlamakta ve her projede ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımla, değişen dünyada insanların ihtiyaçlarını öngörerek, sürdürülebilir ve verimli modellerle hayatı kolaylaştıracak projeler üretmeye devam edecektir.

Yatırımcısına kazanç sağlayan marka

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirket 2022 yılında Kurula yaptığı başvurunun olumlu sonuçlanması sonrasında Kayıtlı Sermaye Tavanını 2.000.000.000 TL'ye, Çıkarılmış Sermayesini de önce 728.000.000 TL'ye ve 2023 yılında 1.456.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Çıkarılmış Sermayesi 1.456.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 1.456.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2024 tarihi itibarıyla piyasa değeri 20.369.440.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2024 yılında toplam işlem hacmi 20.167.960.210 TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. 2024 yılında TL bazında BIST100 %28,94, GMYO endeksi %44,42 artış gösterirken Özak GYO'nun hisse fiyatı %80,28 oranında yükselmiştir. ABD doları bazında BIST100 %8,42, GMYO endeksi %21,45 artış gösterirken Özak GYO'nun hisse fiyatı %51,60 oranında yükselmiştir.



VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE İLKELERİMİZ



VİZYONUMUZ

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



MİSYONUMUZ

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.

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 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.





STRATEJİMİZ

STRATEJİ

Proje geliştirici GYO olarak, yeni projelerle mevcut pozisyonu daha da güçlendirmek	Şehir merkezinde alternatif yaşam biçimleri sunan farklı projelerle değer yaratmak	Yüksek kira geliri potansiyeli taşıyan projelerle nakit akışını daha da güçlü kılmak	Öngörü yeteneği sayesinde konjonktürel gelişmeleri ticari anlamda fırsata çevirmek
---	--	--	--



HEDEF

Net Aktif Değerimizi büyüterek kanıtladığımız operasyonel başarıımızı sürdürülebilir kılmak	Mevcut yatırımların rayiç değerine ulaşmasıyla alternatif katma değerli projeler yürütmek	Sektördeki dijital dönüşüme liderlik etmek
---	---	--



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilir güçlü nakit akışı ve büyüme

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

		31.12.2024
Arsalar	Bodrum Arsası (Akyarlar)	6.043
	Göktürk (198 Nolu Ada)	118
	Didim Arsa	1.497
	Demre Arsa	674
	Kemer Arsası	1.893
	Topkapı Arsası	1.333
	Kemer Çamyuva Arsası	900
	(+) Toplam Arsalar	12.457
Binalar	Ela Resort Excellence Otel	11.548
	Ataşehir Bina (Bulvar 216 Avm)	3.624
	Güneşli Bina(İş İstanbul 34 Plaza)	2.082
	İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	5.548
	Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	1.569
	Büyükyalı Ofis	829
	Büyükyalı Ticari Alanlar	2.460
	Antalya Lojman Binası	223
	(+) Toplam Binalar	27.884
Projeler	Tamamlanan proje stokları	2.176
	Devam eden proje stokları	5.152
	(+) Toplam Projeler	7.328
Bağlı Ortaklıklar	Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	495
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	0
	(+) Toplam İştirakler	495
(+)Nakit&Finansal Yatırımlar		4.003
(+)Diğer Varlıklar		2.503
(-)Diğer Yükümlülükler		4.679
(-)Borçlar		349
Net Aktif Değer		49.643



KİLOMETRE TAŞLARI

Sürdürülebilir büyüme adımları

Özak GYO geliştirdiği projelerle sektöre öncülük ederek büyümeye, ülkemize değer katmaya devam etmektedir.

1995

Faaliyet alanı yurt içi ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri olarak belirlenen İnt-Er Yapı, proje, tedarik, kalite ve süreç yönetimi konularında hizmet vermek üzere kuruldu.

2004

Antalya Belek'te bulunan, Ela Excellence Resort Hotel arsasının tahsisi alındı.

2007

Türkiye'yi aile ve çocuk konseptiyle tanıştıran Ela Excellence Resort Hotel Belek hizmete girdi.

2009

Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Grubun tüm gayrimenkulleri bu çatı altında toplandı.

2010

Güneşli'de en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34 projesi tamamlandı.

İkitelli'de iş süreçlerinde verimlilik katan özelliklere sahip 34 Portall Plaza projesi tamamlandı.

2011

İstanbul Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayat Tepe projelerinin yapıldığı arsa satın alındı.

Gayrimenkul projelerinde, pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında 360 derece hizmet veren Akyön Mülk Yönetimi kuruldu.

2012

Özak GYO Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.

İstanbul Ataşehir'de Bulvar 216 projesine başlandı.

İstanbul Bayrampaşa'da Hayat Tepe projesine başlandı.

İstanbul Bayrampaşa'daki Metro Gross Market projesi tamamlandı.

İstanbul Balmumcu arsası satın alındı.

2014

İstanbul Kazlıçeşme'deki Büyükyalı İstanbul projesinin ihalesi kazanıldı.

İstanbul Göktürk arsası satın alındı.

İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe projesi teslim edildi.

İstanbul Ataşehir'de, gastronomi ve dinlenme konseptiyle geliştirilen Bulvar 216 projesi tamamlandı.

Antalya Demre'de açık deniz etkisinden uzak bir koyda ve Aydın Didim'de nadir bir coğrafyaya sahip özel bir koyda bulunan arsaların tahsisi alındı.

İstanbul Bayrampaşa'da, Hayat Tepe Suites projesine başlandı.

2015

İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Suites projesi teslim edildi.

Özak GYO, Forbes Türkiye'nin "2014'ün En Büyük 100 Türk Şirketi" sıralamasında 57'nci sırada yer aldı.

2016

Büyükyalı İstanbul projesinin temelleri atıldı.

İstanbul Balmumcu'da yer alan dört parsel daha Özak GYO gayrimenkul portföyüne eklendi.

2017

Göktürk'teki 32,8 bin m²'lik ikinci arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

2018

Büyükyalı projesi bireysel satışlarda ciro şampiyonu oldu.

Antalya Demre'deki ikinci arsanın tahsisi alındı.

Antalya Demre'deki otel projesinin yapı ruhsatı alındı.

2019

Büyükyalı İstanbul projesinde daire teslimleri başladı.

Özak Göktürk projesinin ruhsatı alındı.

2020

Büyükyalı'da yaşam başladı.

Fişekhane açıldı.

Özak Göktürk'te ön satışlar başladı.

Özak GYO Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi'ne girdi.

Özak GYO Büyükyalı'da yer alan yeni merkez ofisine taşındı.

2021

Göktürk'teki 10,6 bin m²'lik dördüncü arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

Özak Doa Göktürk projesinin ruhsatı alındı.

Didim arsasının tapu sicil işlemleri tamamlandı.

Fişekhane, kahverengi tabela olarak İstanbul'da görülmesi gereken tarihi ve turistik yerler arasına girdi.

Resmi açılışını yapan Fişekhane İstanbul'un yeni buluşma noktası oldu.

"Ela Excellence Resort" markası, otele yapılan renovasyon çalışması ile birlikte "Ela Excellence" olarak yenilendi.

Özak GYO, Bodrum Akyarlar'da bulunan 345.492,18 m² arsayı portföyüne kattı.

2022

Özak Göktürk projesinde tüm konutlar teslim edildi.

Özak Doa Göktürk projesinde satışlara başlandı.

Küçükçekmece'deki arsa ihalesi alınarak sözleşme imzalandı.

Ela Excellence'da kapsamlı bir yenilenme gerçekleştirildi. Yeni bir markalama ile tüketici beklentilerine uygun, sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturuldu.

2023

Hayat City projesi ruhsatı alındı ve satışına başlandı.

Özak Palas Balmumcu projesi ruhsatı alındı.

Hayat Flora projesi ruhsatı alındı.

Özak Dragos projesinin ruhsatı alındı.

Özak Duyu projesi ruhsatı alındı.

Kemer projesi arsası alındı.

2024

Özak Dragos inşaatı ve lansman öncesi satışları başladı.

Özak Duyu Göktürk lansman öncesi satışları başladı.

Hayat Flora projesi yapı ruhsatı alındı.

Kemer (Çamyuva) arsası alındı.

JCR Eurasia tarafından yapılan değerlendirmede "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu "AA+ (tr)" olarak teyit edildi.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

2008 yılında 2.000.000 TL sermayeyle kurulan Özak GYO'nun sermayesi aynı yıl 16.952.776 TL'ye, 2009 yılında 80.945.420 TL'ye, 2010 yılında önce 93.373.837 TL'ye daha sonra da 106.731.750 TL'ye, 2011 yılında 141.483.500 TL'ye ulaşmıştır.

Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk gelen toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz etmiş, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Sonrasında 2014 dönem kârından, çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin ve 2018 dönem kârından çıkarılmış sermayenin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz sermaye artışı yapılarak Şirket'in sermayesi, 2015 yılında 250.000.000 TL'ye, 2019 yılında ise 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

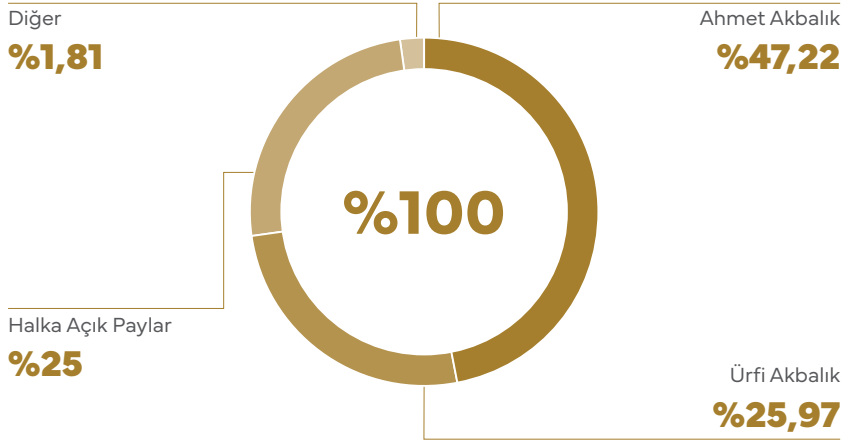
2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2022 yılında gerçekleşen sermaye artırımını ile 728.000.000 TL'ye, 2023 yılında gerçekleşen sermaye artırımını ile 1.456.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

İmtiyazlı paylar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 1.456.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci 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 dördü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi gereğince Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

Ortaklık Yapısı

İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI



**ELA EXCELLENCE RESORT
HOTEL, ELA HOSPITALITY
TURİZM VE OTELCİLİK A.Ş.
TARAFINDAN
İŞLETİLMEKTEDİR.**

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz" hükmü yer almaktadır.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., 2011 yılında otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO) %95 oranında payına sahip olduğu bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin, ünvanı Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (Ela Hospitality) olarak değiştirilmiştir. 30.12.2024 tarihi itibarıyla Özak GYO, Ela Hospitality'nin diğer ortaklarının sahip olduğu toplamda %5 oranındaki ortaklık paylarını satın alarak Ela Hospitality'nin %100 sahibi olmuştur.

2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyüne dâhil olan Ela Excellence Resort Hotel, Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Küyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO Hissesi	%100
Sermayesi	9.000.000 TL

Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, GYO'ların adi ortaklık oluşturabileceğini düzenlemektedir. Tebliğin 33'üncü maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir" hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" kapsamında Büyükyalı projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda, 2017 sonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.



**BÜYÜKYALI OTEL
İŞLETMECİLİĞİ A.Ş., TURİZM
OTEL İŞLETMECİLİĞİ
AMACIYLA 2015 YILINDA
KURULMUŞTUR.**

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m²'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlanmıştır. Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı projesinin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır.

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Büyükyalı projesi
Özak GYO Hissesi	%60

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş., turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, şirkette %60 pay sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeci şirket" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 üyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO Hissesi	%60
Sermayesi	50.000 TL

YÖNETİM KURULU



Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 1995 yılında İnt-Er Yapı'yı, 2008 yılında Özak GYO'yu kurmuş; 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği, Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı ve TİM Hizmet Sektör Kurulu Başkanı gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Özak GYO, Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Ahmet Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.



Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, 1991 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. şirketinde çalışma hayatına başlamış, tekstil ve konfeksiyon işletmelerine katkıda bulunmuştur. Özak Grubu şirketlerinin tek çatı altında toplanması ile kurulan Özak Global Holding ve bünyesindeki şirketlerde Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliği görevleri bulunmaktadır. Daha önce İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB)'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Ürfi Akbalık, halen İHKİB Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.



Prof. Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize’de doğan Ali Alp, 1987’de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi’nden İşletme lisansı ile mezun olmuştur. 1991’de Marmara Üniversitesi’nde yüksek lisansını ve 1995’te Ankara Üniversitesi’nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987’de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı’nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu’nda Uzman, 1996’dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı’nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık’ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak Konut GYO’da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT’de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu’nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. 2002-2005 yılları arasında Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı (Tanıtma, Dış İlişkiler ve Eğitim ve Araştırmadan Sorumlu), Dünya Turizm Örgütü (WTO) İcra Kurulu Üyesi, Başbakanlık Tanıtma Fonu Yönetim Kurulu Üyesi gibi görevleri üstelenen Ali Alp, Turizm Yatırımcıları Derneği Yüksek İstişare Kurulu Üyesi olarak gönüllü faaliyetler yürütmektedir. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana- Champaign’de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü’nde Öğretim Üyesi olarak çalışmaktadır. Bilkent Üniversitesi’nde yarız zamanlı Öğretim Üyesi ve Viyana Ekonomi Üniversitesi’nde Misafir Öğretim Üyesi olarak dersler veren Alp, İstanbul Altınbaş Üniversitesi’nde de Mütavelli Heyeti Üyeliği yapmıştır. Ali Alp, halen birçok halka açık şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği görevi yürütmektedir.



Prof. Dr. Saim Kılıç
Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan’da doğan Saim Kılıç, 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü’nden yüksek derece ile mezun olmuştur. 2001 yılında ABD’de University of Illinois at Urbana-Champaign’de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi’nde MBA yüksek lisansını ve 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamlamıştır. 2005/2006 akademik yılında Londra’da Greenwich Üniversitesi’nde araştırma yapmış; 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında da Profesör olmuştur. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu’nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 25 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu’nda Uzman, Başbakanlık’ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı’nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul’da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu’nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu’nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu’nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketi’nde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev almıştır. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi olan Kılıç, halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi’nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olarak işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Kılıç’ın finans, sermaye piyasaları, bankacılık ve borsalar ile kurumsal yönetim alanında çok sayıda makale, kitap ve bilimsel çalışmaları mevcuttur.

YÖNETİM KURULU



Erman Kalkandelen

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1982 doğumlu Erman Kalkandelen Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Çalışma Ekonomisi Bölümü'nde yüksek şeref derecesi ile mezun olmuştur. Erman Kalkandelen 2006 yılından itibaren Franklin Templeton bünyesinde şirketin Gelişmekte Olan Ülkelerden Sorumlu Fon Yöneticisi ve Türkiye'deki Yatırımlarından Sorumlu Ülke Müdürü olarak görev yapmaktadır. Bu süre zarfında perakende, finans, teknoloji ve endüstri alanlarında pek çok başarılı şirkete yatırım yapmıştır. Erman Kalkandelen, Sabancı Üniversitesi İş İdaresi Yüksek Lisans (MBA) Programı'ndan onur derecesiyle mezun olmuştur. Ayrıca, MBA eğitimi sırasında, Florida Üniversitesi Warrington İşletme Okulu'nda stratejik yönetim üzerine uzmanlaştığı bir dönem geçirmiştir. Geçmişte Defacto Perakende ve Propak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2017 yılından itibaren özel sermaye alanına odaklanan Erman Kalkandelen, Gözde Girişim ve Gözde Tech Ventures şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Aynı zamanda Templeton Türkiye Fonu'nun Yönetici Direktörlüğü'nü yürütmektedir. Bunların dışında, Hepsiburada ve Netlog Lojistik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği yapmakta olan Erman Kalkandelen; Fibabanka, Şok Marketler ve Bizim Toptan şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



Dr. Mine Berra Doğaner

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında İstanbul'da doğan Berra Doğaner, lisans eğitimini Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü'nde, yüksek lisans ve doktorasını Ankara Üniversitesi SBF İşletme Bölümü'nde Finans ve Sermaye Piyasası alanlarında tamamlamıştır. Bir yıl süreyle Wharton School of Finance'de akademik çalışmalar yapmıştır. İş hayatına Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlamış ve bu kurumda sekiz yıl süreyle görev yapmıştır. Akabinde özel sektöre geçmiş ve sektörün önde gelen yatırım kuruluşlarında Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. Mayıs 2018'den itibaren ise bilgi ve deneyimini ülkemiz kalkınmasında farklı sektörlerin hizmetine sunabilmek için bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık kulvarına geçmiştir. İki yıl süreyle Peker GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. adlı halka kapalı bir aracı kurum ile onun iştiraki Mee Aps Yazılım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Borsada işlem gören Demisaş Döküm Emaye Mamulleri A.Ş. ile halka açılma sürecinde olan Best Brands Grup Enerji A.Ş. ve Luxera GYO A.Ş. de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir. OSTİM Teknik Üniversitesi'nde Dr. Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Son dört yıldır GYODER GYO Meslek Komitesi Başkanlığı görevini yürütmektedir. 2009 yılından bugüne TUSİAD Sermaye Piyasaları Çalışma Grubu'nda görev almaktadır. 2009 yılından bugüne İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ekonomik Danışma Kurulu Üyesi'dir. 2007 ile 2011 yılları arasında İMKB Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Doğaner, 1996 ile 2010 yılları arasında Takasbank Denetleme Kurulu Üyeliği görevini yürütmüştür. 2014 ile 2018 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği TSPB Başkan Vekilliği, Mart 2014-Mayıs 2018 tarihleri arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

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 Yardımcısı	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. Mine Berra Doğaner	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 19.02.2024 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Erman Kalkandelen'in Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesine seçilmesine ve onaya sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve yetkileri Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19'uncu maddesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Esas Sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür.

İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanmaktadır. 2024 yılında 34 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu en az üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar alır.

Oyların eşitliği halinde oylanan konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5'inci maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilişkili Taraf İşlemleri ile ilgili maddelerinde yer alan konuların görüşüleceği toplantılarda tüm Yönetim Kurulu Üyeleri hazır bulunur. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere, Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır.

KOMİTELER

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.

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu Komite'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

SPK'nın II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Yöneticileri, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin ikisi de bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

Yönetim Kurulu'nun komitelere ilişkin değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedir. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Bu doğrultuda 2024 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 5 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 4 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde bir toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir.

Diğer beş toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları ve Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin faaliyetleri değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite dört toplantısını çeyrek sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, bir toplantısını ise bağımsız denetçi şirket seçimi gündemiyle gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda iki ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2024 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, Yönetim Kurulu tarafından 16.04.2014 tarihinde onaylanan çalışma esasları doğrultusunda ve etkin olarak faaliyet göstermekte, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiştir. Çalışma esaslarının ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Görev ve Sorumluluklar

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.

- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Toplantılar

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman Kalkandelen	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

KOMİTELER

Kurumsal Yönetim Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Sibel Kırmızılar	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Aday Gösterme Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Ücret Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Toplantılar

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Görev ve Sorumluluklar

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Komite'nin üyeleri toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve Komite'nin etkinliğine ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur, ancak bu tavsiyeler Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan görev ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplantılar

- Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite, kendi yetki ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman Kalkandelen	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Dr. Mine Berra Doğaner

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Erman Kalkandelen

ÜST YÖNETİM



Mehmet Fatih Keresteci

Genel Müdür

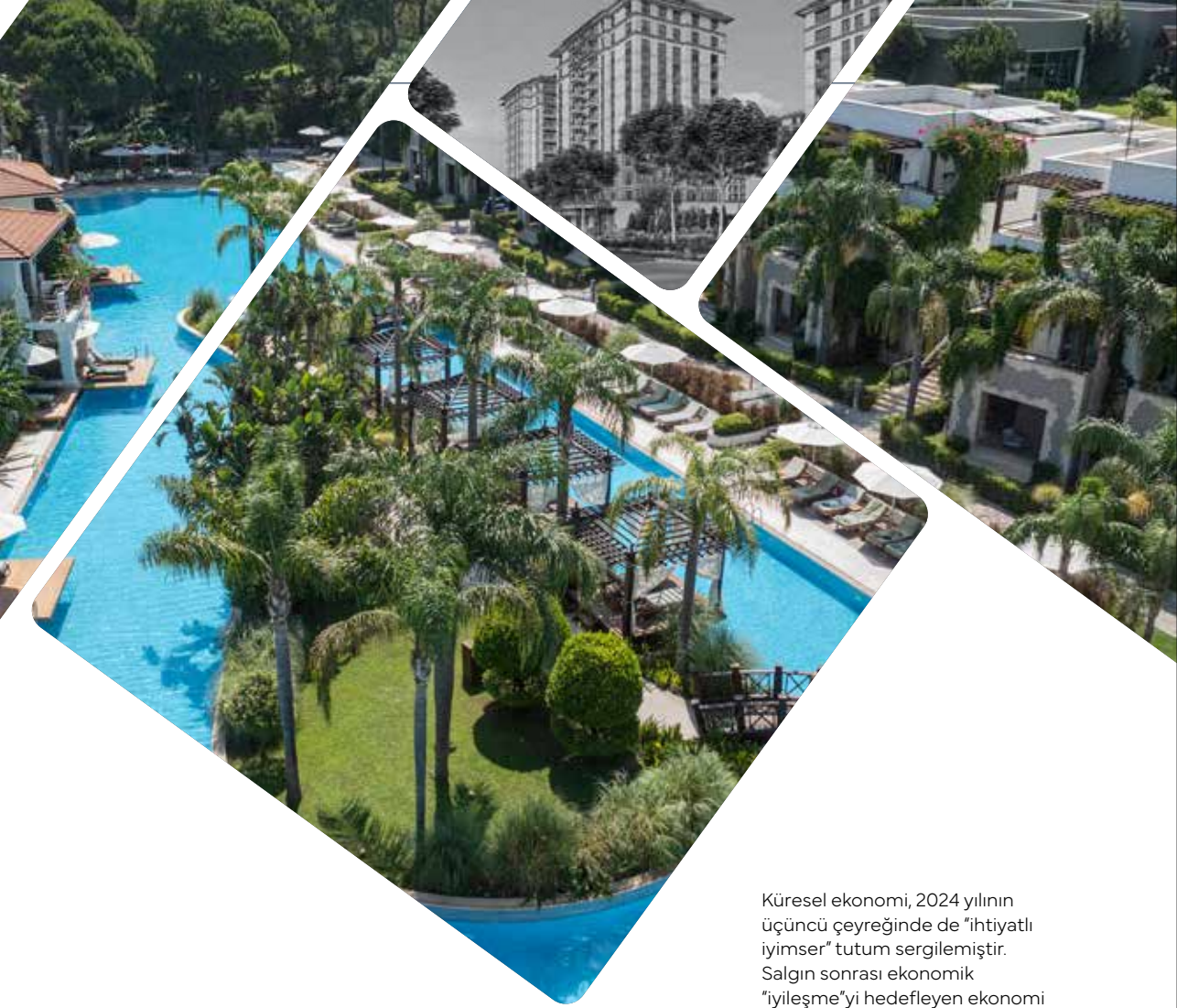
1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Uzun yıllar İş Geliştirme Sorumlusu olarak çeşitli gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007-2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.



Özgür Çoban

İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Uzun yıllar farklı inşaat firmalarında Proje Müdürü olarak görev alan Çoban, 2011 yılında Özak GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Çoban, 2014 yılından bu yana Özak GYO'da İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.



TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ticari gayrimenkulün yükselişi

Dünya genelinde kentleşme ve modern yaşam alanlarına geçiş, ticari gayrimenkulü öne çıkarmaktadır.

Küresel ekonomi, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de "ihtiyatlı iyimser" tutum sergilemiştir. Salgın sonrası ekonomik "iyileşme"yi hedefleyen ekonomi yönetimleri, tüm dünyada tırmanan enflasyonla mücadeleye odaklanmıştır.

Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla enflasyondaki artış enerji ürünleri ve gıda fiyatlarındaki hızlı yükselişle daha da belirgin bir hal alırken tedarik zincirindeki aksaklıklar, hızla yükselen petrol, doğalgaz, emtia ve gıda fiyatları küresel çapta etkili olan bir "enflasyon fırtınası"na dönüşerek yaşam maliyetlerini ciddi ölçüde artırmıştır.



**DÜNYA GAYRİMENKUL
SEKTÖRÜ, 2024'TE
4,12 TRİLYON ABD DOLARI
BÜYÜKLÜĞE ULAŞTI.**



**4,12
TRİLYON
ABD DOLARI**

**DÜNYA GAYRİMENKUL
SEKTÖRÜ BÜYÜKLÜĞÜ**



**KUZAY AMERİKA, 2024'TE
KÜRESEL GAYRİMENKUL
PAZARININ %40'INDAN
FAZLASINI OLUŞTURDU.**

Yükselen enflasyon hemen hemen tüm merkez bankalarının en büyük sınavı haline gelirken, ABD ve bazı Avrupa ülkeleri dahil gelişmiş ekonomilerde son 40 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Birçok ülke merkez bankası faiz oranlarını artırarak enflasyonu dizginlemeye çalışmış, ekonomi yönetimleri yasal fiyat kontrolleri, vergi artışları ve hükümet harcamalarının azaltılması gibi çeşitli para ve maliye politikaları kullanmıştır. Bu sıkı duruş sayesinde birçok ekonomide enflasyonda hedefe doğru ilerleme sağlanmış ancak ekonomilerin büyüme hızları yavaşlamıştır.

Dünya genelinde enflasyondaki bu düşüş eğilimi, birçok ülkenin ekonomi politikalarıyla paralel ilerlerken, düşüşün farklı bölgelerde farklı hızlarda devam etmesi de dikkat çekmiştir. Tüm çabalara rağmen önümüzdeki süreçte yüksek enflasyonun, başta hizmet sektörü olmak üzere dünya genelinde birçok hükümeti ve merkez bankasını zorlamaya devam edeceği öngörülmektedir.

Ekonomik Kalkınma ve İş Birliği Örgütü'nün (OECD), Eylül ayı Ekonomik Görünüm raporunda küresel büyüme tahmini 2024 ve 2025 yılları için %3,2* olarak açıklanmıştır.

Türkiye ekonomisi üçüncü çeyreği tüm odağını dezenflasyon sürecine vererek tamamlamış, ekonomi yönetimi dünyanın geri kalanının aksine enflasyonu düşürürken büyümeyi sürdürmeyi hedeflemiştir. Yılın ikinci çeyreğine ait büyüme rakamları ise bu hedefin gerçekçilikten uzak olduğunu kanıtlamıştır.

2024 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %5,7 büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyreğinde yıllık %2,5 ile beklentilerin altında büyümüştür. Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek, öncü göstergeler çerçevesinde yılın üçüncü çeyreğinde büyümede "dengelenme"nin sürdüğünü işaret etse de ekonomi çevreleri tarafından veriler özellikle sanayi sektöründeki daralma nedeniyle "durgunluk" olarak değerlendirilmiştir.

OECD 25 Eylül tarihli Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisinde bu yıla ilişkin büyüme tahminini %0,2 aşağı yönlü revize ederek %3,2 ve 2025 için ise %0,1 aşağı yönlü revizeyle %3,1 olarak açıklamıştır.

Dünyada Gayrimenkul Sektörü

Dünyada sektör odaklı danışmanlık hizmetleri veren PwC ve Washington-Hong Kong ve Londra'da merkezleri bulunan küresel gayrimenkul araştırma şirketi Urban Land Institute (ULI) iş birliğiyle hazırlanan ve 2025 yılı için gayrimenkul sektörünün nabzını tutan "Gayrimenkulde Gelişen Trendler 2025" raporuna göre Jeopolitik meseleler 2024 yılında gayrimenkul sektörü üzerinde hiç olmadığı kadar etkili olmuştur.

Gayrimenkul sektörü, ABD Merkez Bankası'nın faiz indirimleri, Orta Doğu'daki çatışmaların sonuçları, hızla büyüyen ekonomileriyle Çin ve Hindistan'daki değişen politikalar ve ticaret ilişkileri ile yakın çevrede gerçekleşen seçim sonuçları da dâhil olmak üzere dünyanın dört bir yanındaki gelişmeleri yakından takip etmiştir.**

* <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/671a06892e1c2a0420217548/1729838898857-tmb-bulten-ekim-2024.pdf>

** <https://www.pwc.com.tr/tr/sectorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler-2025-yonetici-ozeti.pdf>

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Akıllı ev ve bina trendi

Yapay zekâ ve IoT, gayrimenkul sektöründe verimliliği ve kârlılığı artırmaktadır.

Faiz oranlarının yönelimiyle ilgili artan iyimserliğe rağmen finansmanın maliyeti ve erişilebilirliği, değerlemeler ve işlem hacimleri üzerindeki etkisiyle birlikte son üç yıldır yaşanan durgunluk 2024 yılında da devam etmiştir.

Bu gelişmelerin etkisiyle 2023 yılını 3,9 trilyon ABD doları büyüklükle kapatan dünya gayrimenkul sektörü, 2024 yılında ufak bir büyümeye 4,12 trilyon ABD doları büyüklüğe ulaşmıştır*.

Kuzey Amerika, 2024 yılında 1,45 trilyon ABD doları tutarındaki pazar büyüklüğü ile küresel gelirin %40'ından fazlasını elinde bulundurarak en büyük pazar payına sahip olmuştur. Kuzey Amerika pazarının 2024'ten 2031'e kadar yıllık %3,7 büyüyeceği öngörülmektedir.

Avrupa, 1,08 trilyon ABD dolarıyla küresel pazarın %30'dan fazlasını temsil etmektedir.

Asya-Pasifik bölgesi ise 2024 yılında yaklaşık %23'lük bir pazar payı ile 833,87 milyar ABD doları tutarında bir pazar büyüklüğüne sahip olmuştur. 2024'ten 2031'e kadar yıllık %4,0 olarak gerçekleşecektir.

Latin Amerika'nın pazar payı ise küresel pazarın %5'i düzeyindedir. Bu bölgedeki pazar büyüklüğü 181,28 milyar ABD doları olarak tahmin edilmektedir. Bu bölgenin 2024-2031 dönemindeki yıllık büyüme oranı %4,9 olacaktır.

Orta Doğu ve Afrika toplamda küresel pazarın yaklaşık %2'lik bir kısmını oluşturmaktadır. Bölgenin 2024 yılı itibarıyla piyasa büyüklüğü yaklaşık 72,51 milyar ABD doları olmuştur. Bu bölgede aynı dönemde yıllık büyümenin %5,2 olması beklenmektedir.**

Ticari gayrimenkul sektörü ekonomik gelişim, kentleşme ve modern çoklu kullanım alanlarına geçişle birlikte en hızlı büyüyen segmenttir.

Küresel gayrimenkul pazarının başlıca etkenlerinden biri, birçok gelişmekte olan ülkede görülen hızlı kentleşmedir. Nüfuslar, daha iyi istihdam ve yaşam koşulları arayışıyla kırsal alanlardan kentsel alanlara taşındıkça hem konut hem de ticari gayrimenkul talebinde büyük bir artış yaşanmıştır. Bu kentsel göç, özellikle Asya-Pasifik bölgelerinde belirgindir; Çin ve Hindistan gibi ülkeler, kent nüfuslarında önemli bir artış yaşamaktadır. Yeni kentsel altyapı ihtiyacı, hükümetleri konut ve ticari inşaat projelerine yoğun şekilde yatırım yapmaya yönlendirmiştir.

Ayrıca, gayrimenkul pazarının dinamikleri giderek teknolojik gelişmelerden etkilenmektedir. Yapı ve gayrimenkul yönetiminde yapay zekâ (AI), nesnelerin interneti (IoT) ve büyük veri analitiği gibi teknolojilerin benimsenmesi, verimliliği, güvenliği ve kârlılığı artırmıştır.

* <https://www.precedenceresearch.com/real-estate-market>

** https://www.cognitivemarketresearch.com/real-estate-sector-market-report?srsltid=AfmBOoqU9o16PZe-LI55cL_MgnFB2vvX5iZVX35htHdndhFLFI3NALJ

Bu teknolojiler, daha iyi varlık yönetimi ve öngörücü bakım imkânı sağlayarak bina ömrünü uzatmakta ve işletme maliyetlerini azaltmaktadır. Ayrıca, aydınlatma, ısıtma ve güvenlik için otomatik sistemlerle donatılmış akıllı evler ve binaların popülaritesi artmakta; bu durum da teknolojiye aşına tüketiciler arasında yaygınlaşmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul geliştiricileri, yeni projelerine bu teknolojileri entegre etme konusunda teşvik edilmektedir.*

Küresel gayrimenkul sektörünü etkileyen bir diğer önemli trend ise çevresel sürdürülebilirlik konusunda artan farkındalıktır. Yeşil bina uygulamaları, daha katı çevre düzenlemeleri ve çevre dostu yaşam alanlarına yönelik artan tüketici tercihi nedeniyle dünyanın birçok yerinde standart hale gelmektedir.

Bu değişim, inşaat sektöründe sürdürülebilir uygulamaların benimsenmesini teşvik eden vergi avantajları ve sübvansiyonlar gibi çeşitli hükümet teşvikleriyle desteklenmektedir.

* <https://www.globenewswire.com/news-release/2024/09/11/2944565/28124/en/Real-Estate-Market-Industry-Report-2024-A-3-89-Trillion-Market-in-2023-that-is-Projected-to-Grow-at-a-CAGR-of-9-33-During-2025-2030.html>

Bunun sonucunda LEED (Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik) ve BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Yöntemi) gibi sertifikalara sahip bina sayısında belirgin bir artış yaşanmıştır.

Konut sektörü küresel gayrimenkul pazarında yaklaşık %35 pazar payına sahiptir. Konut amaçlı gayrimenkul sektörü, pandemi sonrası değişen ev sahibi tercihleriyle birlikte dinamik bir değişim yaşamıştır. Uzaktan çalışma trendleri nedeniyle insanlar evde daha fazla zaman geçirdikçe, daha fazla alan ve olanaklara sahip mülklere olan talep artmıştır. Bu durum banliyö bölgelerdeki emlak fiyatlarında artışa ve kentsel yaşamın değerlendirilmesine yol açmıştır; bazı şehirlerde şehir merkezindeki gayrimenkullere olan talepte düşüş yaşanmıştır.



**YEŞİL BİNA
UYGULAMALARI,
GAYRİMENKUL
SEKTÖRÜNDE
STANDART HALİNE
GELMEKTEDİR.**



TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Sektörün uluslararası başarısı

Türk müteahhitler, 2024'te yurt dışı pazarlara yönelmiş;
Türk inşaat sektörü, 137 ülkede 533,8 milyar ABD doları
değerinde proje üstlenmiştir.



**İŞÇİLİK
MALİYETLERİNDEKİ
ARTIŞ, İNŞAAT
SEKTÖRÜNÜ
ZORLAMAYA DEVAM
ETMEKTEDİR.**

Fiyat aralığı bakımından orta piyasa en yüksek payı almaktadır. Orta piyasa segmentindeki talep, uygun fiyatlı ancak konforlu yaşam alanları arayan aileler ve bireyler tarafından yönlendirilerek istikrarlı bir seyir izlemektedir. Bu pazarı etkileyen faktörler arasında ekonomik koşullar, faiz oranları ve yerel istihdam eğilimleri yer almaktadır. Lüks pazarlar kadar değişken olmasa da orta pazar, bölgesel ekonomik değişikliklere ve konut arz ve talebindeki değişimlere bağlı olarak dalgalanmalar yaşayabilmektedir.

Yılın geneline bakıldığında, ivme kaybına rağmen atmaya devam eden inşaat, işçilik, hammadde ve enerji maliyetleri, projelerin maliyet yönetimini güçleştirirken Mayıs ayında "Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi" kapsamında, deprem bölgesinin yeniden imarı ve zorunlu haller dışında yeni yatırım yapılmayacağı, devam eden kamu projelerinde %75'i tamamlanan projelere öncelik verileceğinin açıklanmasının ardından, Türk müteahhitler sektörün rotasını yurt dışı pazarlara çevirmiştir.*



**TÜRKİYE'DE KONUT
SATIŞLARI 2024'TE
%20,6 ARTARAK
1,4 MİLYONUN
ÜZERİNE ÇIKMIŞTIR.**

Türkiye Gayrimenkul Sektörü
Türkiye Müteahhitler Birliği "İnşaat Sektörü Analizi" raporuna göre 2024 yılı inşaat sektörü açısından oldukça zorlu geçmiş, ancak yaşanan tüm zorluklara rağmen sektör son iki yıldır aralıksız büyümeye ve yurt dışında başarılar kazanmaya devam etmiştir.

2024 yılı itibarıyla Türk inşaat sektörü tarafından yurt dışında 57 ülkede, 28,6 milyar ABD doları tutarında 316 proje üstlenilmiştir. Böylece sektörün 1972 yılında Libya ile yurt dışı pazara açılmasından bu yana ulaştığı uluslararası proje portföyü büyüklüğü, 137 ülkede üstlenilen 12.461 projeye toplam 533,8 milyar ABD doları olmuştur.

* <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/679c83c4d4824408abc5858f/1738582602809-tmb-bulten-ocak-2025.pdf>



TÜİK tarafından açıklanan inşaat maliyet endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, yıllık bazda ise %35,93 oranında artmıştır. Böylelikle 3,5 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Yıllık bazdaki bu düşüşe rağmen özellikle işçilik maliyetlerinin yüksekliği sektörü zorlayan faktörler arasındaki yerini korumaktadır. İnşaat maliyet endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %28,25 artmış; işçilik endeksi ise yıllık bazda %54,93 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık bazda %36,72 artmıştır. Malzeme endeksi yıllık bazda %29,41, işçilik endeksi ise %53,99 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık bazda %33,42 artmıştır. Yıllık bazda malzeme endeksi %24,77 ve işçilik endeksi ise %58,40 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre inşaat güven endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ekim ayında 86,3, Kasım ayında 87,8, Aralık ayında ise 89,4 değerini almıştır.

Konut Segmenti: Satışlardaki artış sürüyor

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşmiştir.*

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur.

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Yeşil binalara olan talebin artması

İstanbul'da A sınıfı ofis kiralari son 8 yılın en yüksek seviyesine ulaşırken deprem riski, şirketlerin yeşil bina sertifikalı ofislere ilgisini artırmıştır.



**E-TİCARETİN ETKİSİYLE
LOJİSTİK SEKTÖRÜNDE
KİRALAMALAR %138
ARTMIŞTIR.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 olmuş, 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin olmuştur. 2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2024 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin ticari gayrimenkul fiyat endeksi (TGFE) verilerine göre Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %6,8 oranında artan ticari gayrimenkul fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %44,1 oranında artarken, reel olarak %6,5 oranında azalmıştır.

Rapora göre; Türkiye genelinde dükkân fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %45,2 oranında artmış, reel olarak ise %5,8 oranında azalmıştır. Ofis fiyat endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %38,4 oranında artarken, reel olarak da %10,2 oranında azalmıştır.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde üç büyük ildeki ticari gayrimenkul fiyat endeksleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre İstanbul'da %32, Ankara'da %55,6, İzmir'de %44,8 oranında artış göstermiştir.



**YABANCILARA KONUT
SATIŞI 2024'TE %32,1
AZALMIŞTIR.**



Cushman & Wakefield International tarafından yayımlanan "2024 Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre döviz bazında kiralara son yılların en yüksek seviyelerine ulaştığı ve A sınıfı ofislerde boşluk oranları son 12 yılın en düşük seviyesine inmiştir. İstanbul'un Levent bölgesi, metrekaresine başına aylık 42 ABD doları ile en yüksek kira bedellerine sahne olurken, bu rakamın son 8 yılın en yüksek seviyesi olmuştur.

Rapora göre, ticari gayrimenkulde mülk sahipleri açısından lehte bir piyasa oluşmuştur. Ofis ve sanayi sektörlerinde TL bazında kira artışları, ofis piyasasında %77, sanayide ise %100'ü bulmuştur. Özellikle İstanbul, Anadolu Yakası, Esentepe-Gayrettepe bölgesi ve Maslak gibi merkezi lokasyonlarda kira artışları dikkat çekici seviyelerde gerçekleşmiştir.

E-ticaretin hızlı büyümesi ve Türkiye'nin stratejik konumunun etkisiyle lojistik sektöründe kiralama işlemleri önemli ölçüde artmıştır. Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla geçen yılın aynı dönemine kıyasla %138'lik bir artışla toplam 179.700 metrekaresel kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Bu büyüme, özellikle dış ticaretteki açığın azalması ve navlun maliyetlerindeki artışlarla gündeme gelmiştir.

Sürdürülebilirlik trendleri ve deprem riski, özellikle Avrupa menşeli şirketlerin çevre dostu binalara olan ilgisini artırmıştır. LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifikalarına sahip ofis binalarında boşluk oranı %9,17'ye düşerken, esnek ofis alanlarına olan ilgi de artmıştır. Maliyet avantajları ve farklı iş modellerine uyum sağlama kapasitesi, esnek ofis çözümlerini popüler hale getirmiştir.

Perakende sektöründe ise boşluk oranlarının ciddi düşüşü yaşanmasına rağmen, ana caddelerde ve AVM'lerde birincil kira seviyeleri sabit kalmıştır. İstanbul'da birincil kiralara metrekaresine başına aylık en yüksek 250 ABD doları olarak kaydedilmiştir. Ancak, deprem ve mali zorluklar nedeniyle bazı alışveriş merkezlerinin geçici veya kalıcı olarak kapanması, sektörde arzın azalmasına neden olmuştur.

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat Maliyet Endeksi Değişim Oranı (bir önceki yılın aynı ayına göre)

	2022	2023	2024
Ocak	79,9	78,5	67,9
Şubat	90,3	72,4	70,1
Mart	101,6	60,7	70,0
Nisan	106,6	53,0	71,8
Mayıs	105,7	48,0	72,8
Haziran	106,9	49,3	66,1
Temmuz	114,7	62,3	46,4
Ağustos	117,0	66,5	41,5
Eylül	119,8	67,9	38,9
Ekim	117,1	65,9	37,9
Kasım	103,5	66,5	35,9
Aralık	78,4	67,3	34,3

Konut Satış Sayıları (bin adet)

	2022	2023	2024
Ocak	88	98	80.308
Şubat	98	80	93.902
Mart	134	105	105.394
Nisan	133	86	75.569
Mayıs	123	113	110.588
Haziran	151	84	79.313
Temmuz	94	110	127.088
Ağustos	123	122	134.155
Eylül	113	103	140.919
Ekim	103	94	165.138
Kasım	118	94	153.014
Aralık	208	139	212.637

Yapı Verileri Yüz Ölçümü (milyon m²)

	Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi
2020	112,6	122,2
2021	151,4	127,7
2022	145,7	129
2023	165,8	107,4
2024 (ilk üç çeyrek)	95	64,3

Tüketici ve İnşaat Sektörü Güven Endeksi

	Tüketici Güven Endeksi	İnşaat Sektörü Güven Endeksi
Ocak	80,4	89,5
Şubat	79,3	92,9
Mart	79,4	91,3
Nisan	80,5	92,2
Mayıs	80,5	91,4
Haziran	78,3	89,5
Temmuz	75,9	88,1
Ağustos	76,4	88,1
Eylül	78,2	86,2
Ekim	80,6	83,3
Kasım	79,8	84,7
Aralık	81,3	85,6

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

En Çok İş Üstlenilmiş Ülkeler ve Toplam Proje Bedelleri (ABD doları)

S. Arabistan		5.806.568.595
BAE		4.962.921.446
Uganda		3.061.683.006
Gabon		2.159.728.554
Cezayir		1.683.020.706
Kazakistan		1.567.003.520
Polonya		1.385.414.919
Romanya		1.096.128.215
Rusya Fed.		868.067.735
Irak		803.397.572
Diğerleri		5.248.958.409

En Çok Konut Satılan İller

İl	Satılan Konut Sayısı
İstanbul	239.213
Ankara	134.46
İzmir	80.398

En Az Konut Satılan İller

İl	Satılan Konut Sayısı
Ardahan	755
Hakkâri	958
Bayburt	999



34 PORTALL PLAZA

Akıllı bina olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, işletmeler için verimliliği artıran pek çok özelliği bünyesinde barındırmaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Asır Grup, Özak Tekstil, Mutlusan, Motor Aşın, Teska, Yuda, Serbest Aksesuar, Turkcell (baz istasyonu)
Ekspertiz Değeri	3.661.435.000 TL

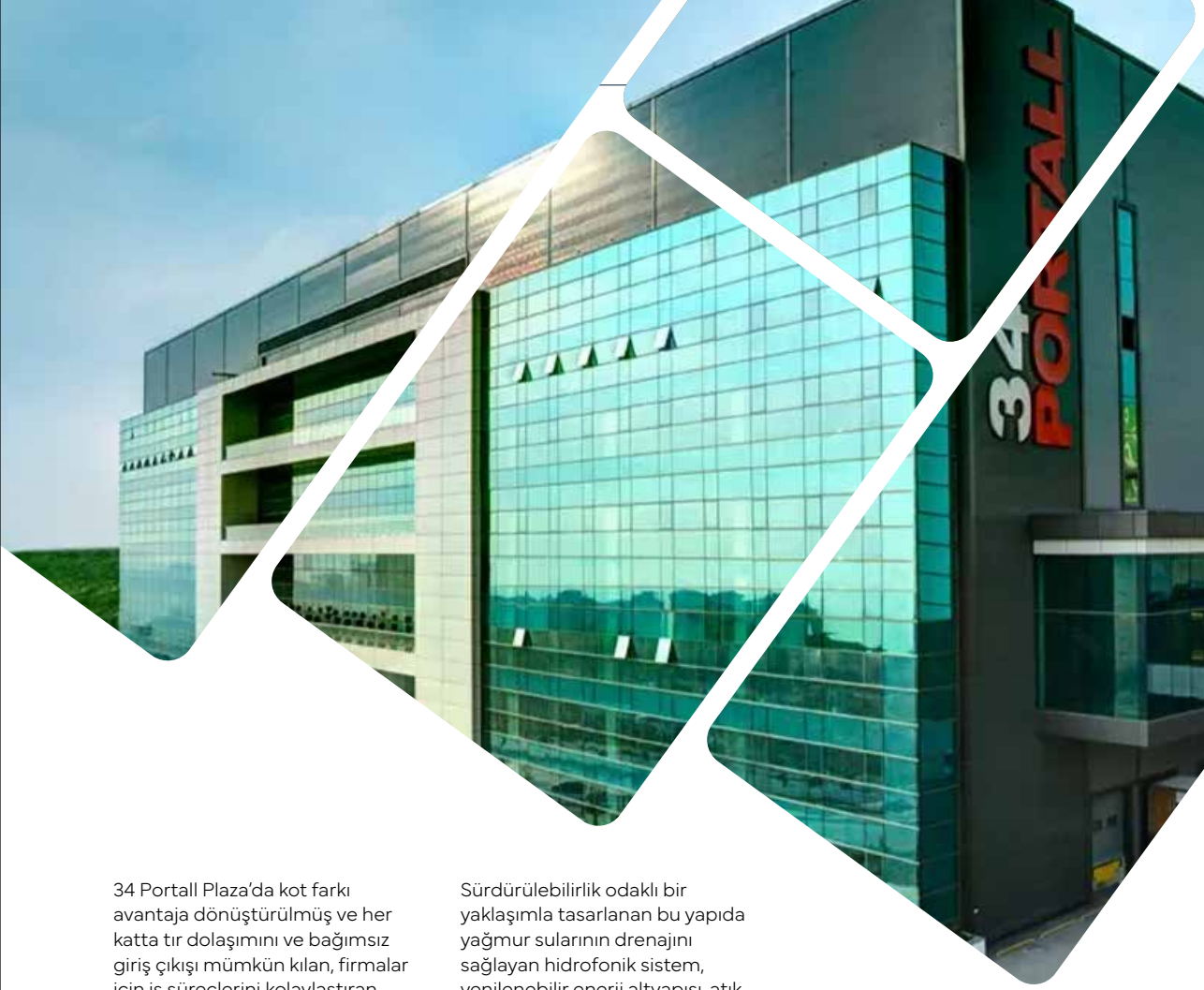


**34 PORTALL PLAZA,
İSTANBUL'UN KALBİNDE,
EŞSİZ KONUMUYLA ÖNE
ÇIKMAKTADIR.**

34 Portall Plaza, Türkiye'nin kalbi İstanbul'un sanayi bakımından en değerli noktalarından İkitelli OSB içerisinde yer almaktadır. İstanbul Havalimanına 30 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km uzaklıktadır. En yakın metro durağı ise yalnızca 1 km mesafededir.

Akıllı bina teknolojisi, her kattan tır yükleme kolaylığı ve aynı anda üretim, depolama ve lojistik imkânlarıyla bölgede alternatifsiz tek yapıdır.

Yeni nesil bir endüstri merkezi olan ve İkitelli'de konumlanmasıyla stratejik bir avantaj sunan 34 Portall Plaza; üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler açısından ideal özellikler sunmaktadır.



34 Portall Plaza'da kot farkı avantaja dönüştürülmüş ve her katta tır dolaşımını ve bağımsız giriş çıkışı mümkün kılan, firmalar için iş süreçlerini kolaylaştıran bir çözüm getirilmiştir. Uzman bir ekibin dikkatle yaptığı zemin etütlerinin ardından bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir.

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Akıllı bina olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, işletmeler için verimliliği artıran pek çok özelliği bünyesinde barındırmaktadır.

Sürdürülebilirlik odaklı bir yaklaşımla tasarlanan bu yapıda yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

2010 yılı haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %95'tir.



**34 PORTALL PLAZA,
ÜRETİM, DEPOLAMA VE
LOJİSTİĞİ BİR ARAYA
GETİRMEKTEDİR.**

İŞ İSTANBUL 34

Ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunan bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak yüksek bir hizmet kalitesi sağlamaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS, Odeabank, VG Mümessillik
Ekspertiz Değeri	1.521.400.000 TL



**A+ DENEYİMİ SUNAN
İŞ İSTANBUL 34,
MODERN İŞ YAŞAMININ
TÜM İHTİYAÇLARINI
KARŞILAMAKTADIR.**

İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Başın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur.

Tüm ihtiyaçlara cevap veren, A+ deneyimi sunan İş İstanbul 34, Güneşli'de 10 katlı, modern teknolojiyle inşa edilmiş, sayısız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının ilk tercihi haline gelmiştir.

21.991 m² kiralanabilir alana sahip olan İş İstanbul 34, tasarımıyla en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir. Kayıp alan oranının düşüklüğü ile ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunan bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak yüksek bir hizmet kalitesi sağlamaktadır.



İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Elektronik kart kontrollü turnike sistemiyle gün boyunca binaya yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

Farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonunu artıracak detaylara özen gösteren Özak GYO, geleceğin binası yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 ticari alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır. Bu şekilde, iş yaşamı ile ticaretin iç içe geçtiği dinamik bir alan yaratılmıştır. Doluluk oranı %72'dir.



**OFİS VE TİCARİ
ALANLARI BİR ARAYA
GETİREN İŞ İSTANBUL 34,
CANLI BİR EKOSİSTEM
SUNMAKTADIR.**

BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET

Gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu itibarıyla Bayrampaşa Metro Gross Market, Türkiye’de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market’in de tercihi olmuştur.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	31.828 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market
Ekspertiz Değeri	1.098.525.000 TL



2012 yılında işleme açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve IKEA'ya yakın mesafede konumlanmaktadır. Projenin doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket ve Bauhaus Yapı Marketi; güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında ise otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı AVM ve gösteri merkezi bulunmaktadır.

Gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu itibarıyla Bayrampaşa Metro Gross Market, Türkiye'de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market'in de tercihi olmuştur. Toplam 31.828 m² arsa alanı üzerine inşa edilen bu proje, 19.280 m² kiralanabilir alana sahiptir. Özellikle, içerisinde 8.470 m²'lik bir market alanı barındıran bina, Türkiye genelinde 21 ilde 37 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market'e 30 yıl süreyle kiralanmıştır.



**LOJİSTİK AÇIDAN
ELVERİŞLİ MİMARİSİYLE
PROJE, İŞLEVSELLİK
SUNMAKTADIR.**

BULVAR 216

“Hayatı Çok Sevme Yeri” sloganıyla yola çıkan Bulvar 216, gastronomi merkezi olarak İstanbul’un önemli finans ve iş dünyası merkezlerinin kesişim noktasında yer almaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	23.746 m ²
Önemli Kiracılar	Snob, Loxxi, Sensus, Happy Moons, Starbucks, The Hunger, JIE, Danilo’s, Sir Winston Pub, Smart Office
Ekspertiz Değeri (Perakende)	2.646.000.000 TL

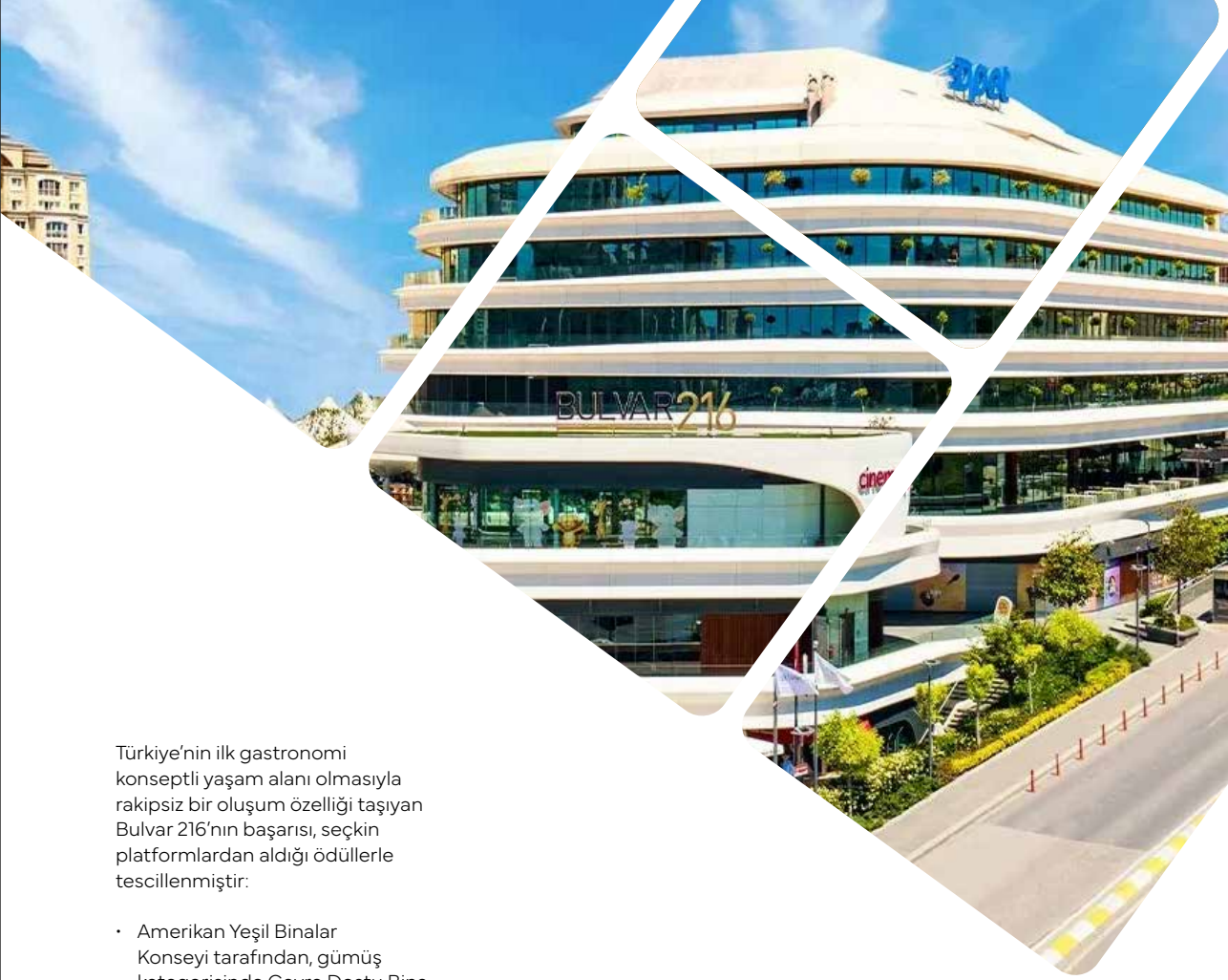


**GASTRONOMİ VE
DİNLENME ÜZERİNE
KURULU BULVAR
216, SİRADAN
AVM ANLAYIŞININ
ÖTESİNDE BİR DENEYİM
SUNMAKTADIR.**

“Hayatı Çok Sevme Yeri” sloganıyla yola çıkan Bulvar 216, gastronomi merkezi olarak İstanbul’un önemli finans ve iş dünyası merkezlerinin kesişim noktasında yer almaktadır. Birçok müzik, yeme-içme ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan Bulvar 216, yeni nesil yaşam merkezi vizyonu ile hizmet vermektedir.

Proje, Özak GYO’nun yenilikçi üslubu ile sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

Ekim 2014’te tamamlanan projenin 2024 sonu itibarıyla doluluk oranı alan bazında doluluk oranı %61, adet bazında doluluk oranı %70’tir. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye 2014 yılında 53,1 milyon ABD dolarına satılmıştır.



Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli yaşam alanı olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmiştir:

- Amerikan Yeşil Binalar 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

ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence, dünyanın ilk ve tek devlet destekli markalaşma programı olan Turquality Programı'na kabul edilmiştir.



Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Ela Hospitality Turizm (%100 iştirak)
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	90.150 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	86.673 m ²
Ekspertiz Değeri	8.279.360.000 TL



**ELA EXCELLENCE
RESORT, TÜRK VE
OSMANLI MİMARİSİNİN
MODERN YORUMUYLA
LÜKS VE ÖZGÜN BİR
KONAKLAMA DENEYİMİ
SUNMAKTADIR.**

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Excellence Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. 583 oda ve 1.200 yataklı otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri bulunan oteldeki Göl Evleri ve Villalar, Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları sonrasında daha önce Ela Quality Resort Otel olan otelin adı Ela Excellence olarak değiştirilmiş ve tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenmiştir.

Ela Excellence, dünyanın ilk ve tek devlet destekli markalaşma programı olan Turquality Programı'na kabul edilmiştir. Bu başarı, Ela Excellence markasının kalite ve hizmet anlayışının bir göstergesi olmuştur.



Renovasyon kapsamında tüm odalar ve genel alanlar Ela Excellence hissiyatı ile tamamen değişmiş, böylece Ela Excellence hizmet ve konsept niteliğini ve kalitesini daha da yukarıya taşıyarak ve lokasyonundaki rakipleri arasında ilk beş marka arasında yer almıştır. 2022 yılında gerçekleştirilen 400 milyon TL yatırımla da yeni bir konsept yaratılmıştır.

Ela Excellence'ta misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı bir gastronomi deneyimi, eşi olmayan müstakil tatil anlayışı, "Feel Well" felsefesi ile donatılan restoranlar ve fitness, yeni ve benzersiz çocuk kulübü, akıllı odalar ve yenilenmiş su sporları içerikleri ile kişiye özel tasarlanan tatil anlayışını sunmaktadır.

Ela Excellence Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi'nin yanı sıra Avrupa SPA Birliği onaylı ELAZEN SPA&Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile büyük çaplı organizasyonlara ve en seçkin misafirlere ev sahipliği yapabilecek kapasitededir.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 m² iskele alanı ve 6.630 m² açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m² kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Excellence, Everland Kids World markası ile çocukların harika bir tatil geçirebilmeleri için her yaş grubuna özel tasarlanmış eğitici, öğretici ve eğlendirici tatil içerikleri sunmaktadır. Dünyaca ünlü mimarlar ve pedagoglar eşliğinde tasarlanmış mimari yapısıyla Everland Kids World, minik misafirlere benzersiz bir deneyim yaşatmaktadır.



**GASTRONOMİ DENEYİMİ,
EŞSİZ DOĞASI VE GENİŞ
OLANAKLARIYLA
ELA EXCELLENCE,
HER İHTİYACA CEVAP
VERMEKTEDİR.**

ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence yeni trendlere uygun şekilde tasarladığı Gastrotainment konseptiyle Gastronomi ve eğlence temasıyla, 7 farklı uluslararası a la carte restoranı ve birbirinden özel şovlarıyla misafirlerine benzersiz bir deneyim yaşatılmaktadır.



**TÜRKİYE’NİN İLK AİLE-
ÇOCUK KONSEPTLİ OTELİ
OLAN ELA EXCELLENCE,
EVERLAND KİDS
WORLD İLE ÇOCUKLARA
UNUTULMAZ BİR TATİL
İMKANI SUNMAKTADIR.**

Everland Kids World’de 0-3 yaş / 4-7 yaş / 8-11 yaş gruplarına özel pedagojik eğitimlerini tamamlamış profesyonel personel ile birlikte Teens Club’ında da 12-17 arasındaki genç yaş grubuna da oyun ve aktiviteler sunulmaktadır. Eşsiz doğası ve arazide bulunan koi balıkları, sincaplar, kuşlar gibi canlılarla çocuklara doğa sevgisi aşılanmakta; zemine yerleştirilen pati izleriyle çocuklar, otel içinde tek başına yollarını bulabilmektedir.

Doğa ve dijital dünya ile entegre birçok çeşitli workshop ve aktivite sunan Everland; yarışmalar, oyunlar, sanatsal faaliyetler, meslek atölyeleri, bilimsel deneyimler ile heyecanlı, eğlenceli ve eğitici maceralarla misafirlerine çeşitli olanaklar sunmaktadır. Meslekler Atölyesi; çocukların eğlenerek ve interaktif deneyimlerle meslekleri öğrenmesine imkân sağlamaktadır.

Teens Club kapsamında; VR oyunları, Playstation, Xbox, dart, langırt, air hockey, elektronik oyunlar, günlük turnuvalar, basketbol, DJ desk, özel gençlik konsept partileri ve workshop atölyeleri gibi ücretsiz hizmetler sunulmaktadır.

Ela Excellence, aile ve çocuk konseptinde en iyi ve benzersiz hizmeti sunmanın yanı sıra, farklı ve çeşitli konaklama tipleriyle; balayı çiftleri ve MICE gibi farklı kitlelere de hitap eden ve beklentileri karşılayan bir konsept bütününe ve altyapısına sahiptir.

Ela Excellence yeni trendlere uygun şekilde tasarladığı Gastrotainment konseptiyle Gastronomi ve eğlence temasıyla, 7 farklı uluslararası a la carte restoranı ve birbirinden özel şovlarıyla misafirlerine benzersiz bir deneyim yaşatılmaktadır. Otelde sağlıklı pişirme teknikleriyle fırında ve buharda lezzetleri öne çıkmakta, dondurulmuş gıda ve et kullanılmamaktadır. Vegan, vejetaryen, glütensiz beslenme çeşidi ve alışkanlıklarına sahip bireyler için alternatifler sunulmaktadır.

Konusunda uzman şeflerin hizmet sunduğu Ela Excellence sıfır atık ve sürdürülebilirlik konusunda çalışmalarla destek vermekte, organik, kaliteli ve sağlıklı ürünler tercih etmenin yanı sıra lokal üreticilerden alışveriş yaparak yerel ekonomiye destek sağlamakta aynı zamanda karbon ve su ayak izini azaltmaya yönelik projeleri titizlikle yürütmektedir.

Otel içinde çeşitli konserler, eğlenceli etkinlikler ve festivaller düzenlenmektedir. Summer Fest, Kids Fest, Olive Fest ve October Fest gibi festivallerle konuklara benzersiz deneyimler sunulmaktadır. Profesyonel ve ayrıcalıklı etkinlikler ve şovlarla hem yetişkin hem çocuklar için eğlence üst seviyede tutulmakta, çeşitli workshoplar ile hem eğlenmeye hem de keşfetmeye olanak sağlanmaktadır.

Ela Excellence'ın global, yerel itibar sitelerindeki memnuniyet oranları ve CRM datalarımızda yer alan anket sonuçlarına göre ve başta; Tripadvisor, Google, TUI, HolidayCheck, Expedia, Check24, Booking.com, Agoda gibi platformlarda yüksek memnuniyet oranları ve puanlara sahiptir. Ela Excellence kurulan hızlı yanıt sistemi ve otel içi iletişim modülü ile misafirler ile tatilini satın almadan önce, tatili esnasına ve tatilinden sonraki tüm süreçte uzman ekiplerle misafirlerine birebir temas etmektedir.

Özel olarak eğitilmiş ve tercih edilmiş, 8 dilde hizmet veren bir kişisel tatil deneyimi ekibi olan Ela Assistant hizmeti kapsamında oteldeki her bir misafir için özel olarak atanmış birer tatil danışmanı & asistanı bulunmaktadır.

Bu danışmanlar misafirlere otele adını attığı andan, otelden ayrılanaya kadar özel bir ilgi ve destekle tatilden beklentilerini karşılamak ve tatil deneyimini mükemmel kılabilmek için destek vermektedir.

Ela Excellence, karbon ayak izini azaltmak için dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşebilen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

Ela Excellence 2023 yılından itibaren kapılarını kışın da tekrar misafirlerine açmıştır. Artık yılın 12 ayı boyunca hizmet veren otel kış döneminde de büyük kurumsal markaların MICE etkinliklerini ağırlayarak sektörde fark yaratmıştır.

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Excellence Resort, geçmiş yıllar boyunca pek çok ödüle layık görülmüştür:



**SIFIR ATIK POLİTİKASI
VE YEREL ÜRETİCİLERLE
İŞ BİRLİĞİYLE ELA
EXCELLENCE, DOĞAYA
SAYGILI BİR DURUŞ
SERGİLEMEKTEDİR.**



ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Kuruluşundan itibaren güvenilirlik, doğruluk, çalışkanlık, esneklik ve yenilikçilik değerleriyle hareket ederek büyüyen ve gelişen Ela Excellence konaklama sektöründe "Sürdürülebilirlik" konusunda yaptığı çalışmalar ile kendinden söz ettirmeyi her zaman başarmış, konaklama sektörüne liderlik yapan kuruluşlardan biridir.



**HIZLI YANIT SİSTEMİ VE KİŞİYE ÖZEL İLETİŞİMLE
ELA EXCELLENCE,
MİSAFİRLERİYLE GÜÇLÜ
BİR BAĞ KURMAKTADIR.**

- Yeşil Yıldız - Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Yenileme (Otel İsim Değişikliği)
- Güvenli Turizm Belgesi
- Coral Travel Starways 2023 "Dünyanın En İyi Oteli"
- Coral Travel Starways Çocuk Dostu Otel Top 5
- Coral Travel Starways Çevre Dostu Otel Top 5
- QM Awards Türkiye'nin En İyi Yönetilen QM Akdeniz Bölgesi Resort Oteli
- Holidaycheck: 5,5/6
- Christian Tour 2022 Best Accomodation
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2021 Ödülü
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2020 Ödülü
- Excellence Management Awards 2019, "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli-Belek"
- Excellence Management Awards 2018, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli"
- Tripadvisor "2018 Mükemmeliyet"
- Excellence Management Awards 2017, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli"
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"

- booking.com 2017, "Mükemmellik"
- TUI Top Quality 2017, "Top Quality"
- TUI Holly 2016, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- topHotels.ru seyahat yorum portalı, "Hizmette Mükemmellik"
- HolidayCheck, "En Çok Tavsiye Edilen Oteller"
- Top Hotels "Hizmette Mükemmellik"
- Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali "Turizm Reklam Kampanyası" kategorisi, "En İyi Otel Reklam Filmi"

Kuruluşundan itibaren güvenilirlik, doğruluk, çalışkanlık, esneklik ve yenilikçilik değerleriyle hareket ederek büyüyen ve gelişen Ela Excellence konaklama sektöründe "Sürdürülebilirlik" konusunda yaptığı çalışmalar ile kendinden söz ettirmeyi her zaman başarmış, konaklama sektörüne liderlik yapan kuruluşlardan biridir.

Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimseyen Ela Excellence, büyüme stratejisinin merkezinde konumlandığı sürdürülebilirlik anlayışını tüm süreçlerine entegre etmiştir.



**ELA EXCELLENCE,
MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ
VE İŞ SAĞLIĞI GÜVENLİĞİ
GİBİ SERTİFİKALARLA,
ÇALIŞANLARININ
VE MÜŞTERİLERİNİN
MEMNUNİYETİNİ
ÖNEMSEDİĞİNİ
VURGULAMAKTADIR.**

Ela Excellence, 2022 yılından itibaren her yıl ekonomik, sosyal ve çevresel performansını sürdürülebilirlik raporları aracılığıyla tüm paydaşlarıyla şeffaflıkla paylaşmaktadır.

Ela Excellence'da mevcut sürdürülebilirlik yönetim modeli dâhilinde sürdürülebilirliğin en üst yönetim organı tarafından liderlik edildiği bir model uygulanmaktadır. Bu perspektifle kurulmuş olan Sürdürülebilirlik Komitesi, Özak Holding Yöneticileri ve Otel yönetimi liderliğinde faaliyet göstermektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirliğin Ela Excellence yapısına tümüyle entegrasyonunun sağlanması, sürdürülebilirlik ile ilişkili politikaların tespit edilmesi ve sürdürülebilirliğe dair projelerin yapılması, Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarının yürütülmesi ve koordinasyonun sağlanması görevlerini yürütmektedir.

Ela Excellence Resort Belek, bir dizi prestijli sertifika ve belge ile fark yaratmaktadır.

- **Gıda Güvenliği Sertifikası ve Kalite Sertifikası:** Ela Excellence'ın gıda güvenliği sertifikası ve kalite sertifikası misafirlerin sağlığına verilen önemle ön plana çıkmaktadır. Otel, eşsiz lezzetlerin yanı sıra yüksek kaliteli ve güvenli gıda sunma garantisile konuklarına unutulmaz bir deneyim vaat edilmektedir.
- **Çevre Dostu Adımlar ve Sertifikalar:** Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtmaktadır. Otel, dünya çapındaki sürdürülebilirlik trendlerini yakından takip ederek, enerji verimliliği, su tasarrufu ve yerel ürün kullanımı gibi önemli konulara öncelik vermektedir. Kültür Bakanlığı tarafından verilen sürdürülebilirlik ve çevre dostu otel sertifikalarını alan Ela Excellence Resort Belek, bu kapsamlı yaklaşımını resmi olarak da onaylatmıştır.
- **Çocuk Dostu Turizm Sertifikası:** Ela Excellence, açıldığı günden beri minik misafirlerini ön planda tutmakta, Everland Kids World'ü çocuk gelişimini destekleyen, deneyim odaklı, eğlence ve öğrenmeyi birleştiren multidisipliner bir yaklaşımla tasarlanmış bir dünya olarak sunmaktadır. Bu özel dünya, Ela Excellence'ın çocuk dostu turizm sertifikasını almasıyla birlikte küçük misafirler için unutulmaz bir tatil deneyimi yaratma misyonunu sürdürmektedir.

Sürdürülebilirlik kapsamında yer alan güncel projeler arasında ANTOK Derneği ile birlikte yürütülen Beydağlarına özgün olarak yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalan endemik bitki türlerinin özellikle orkidelerinin korunması, geliştirilmesi ve çoğaltılması projesi dikkat çekicidir. Aynı zamanda bölgenin en önemli kültürel varlıklarında birisi olan Phaselis Antik kentine yönelik gerçekleştirilen Phaselis Sanat Festivali kapsamında Ela Excellence ana sponsor olarak sanata ve bölgenin tarihsel zenginliklerinin turizm ile bir bütün olarak ele alınması ve ülke tanıtımına katkı sağlanması yönünde KETAV (Kemer Tanıtım Vakfı) ile sürece destek olmaktadır.

Ela Excellence, müşteri memnuniyeti ve iş sağlığı güvenliği gibi sertifikalarla, çalışanlarının ve müşterilerinin memnuniyetini önemseydiğini vurgulamaktadır. Bu kapsamlı sertifikalarıyla Ela Excellence, misafirlerine benzersiz bir tatil deneyimi sunma vizyonunu sürdürmeye devam etmektedir. Bu ödüller, Ela Excellence'ın çevresel ve sosyal sorumluluklarına duyduğu bağlılığı, kalite ve memnuniyet odaklı hizmet anlayışını, minik misafirlerine verdiği değeri yansıtmaktadır.

ÖZAK GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI, BÜYÜKYALI

Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun öne çıkarılması, etkileyici bir ofis ortamı yaratılması, çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.

Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Büyükyalı
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Bitiş Tarihi	2020
Kiralanabilir Alan	4.487 m ²
Ekspertiz Değeri	588.110.000 TL



**BÜYÜKYALI'DAKİ
YENİ GENEL MERKEZ,
ÖZAK GLOBAL
HOLDİNG GRUBU'NUN
TÜM ŞİRKETLERİNİ
TEK ÇATI ALTINDA
TOPLAMAKTADIR.**

Büyükyalı projesiyle "insan" ve "kaliteli yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkezi'ni de kaliteli yaşamın merkezi Büyükyalı'ya taşımıştır.

Özak GYO, Büyükyalı projesinden C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü, ofis binası olarak kullanmak üzere satın almış, Özak GYO, Özak Global Holding ve bağlı şirketleri 2020 yılında yeni ofislerine taşınmıştır.

Böylece Özak Global Holding Grubu; tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren geniş bir şirket portföyünü tek bir çatı altında toplamıştır.

Proje, Genel Müdürlük olarak kullanılan C Blok haricinde tarihi hamam, ekstra ofis alanı ve sergi alanından oluşan 1.361 m² büyüklüğündeki T2 Blok'ta yer alan iki adet bağımsız bölümü de içermektedir.



Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun korunup öne çıkarılması, Özak Holding için etkileyici bir ofis ortamı yaratılması ve çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.

Projenin cephe tasarımında çevredeki tarihi binaların cepheleri ve dokularından ilham alınarak, geçmiş ve geleceğin bir sentezini oluşturma amacıyla tuğla ve doğal taş kullanılmıştır. Tarihi binanın orijinal dokuları olabildiğince korunurken yeni cephesini oluşturan tuğla ve taş karışımı, iki yapı arasında diyalog oluşturma amacıyla bilinçli olarak tasarlanmıştır.

Büyükyalı, İstanbul'un ulaşım ağının merkezinde yer almasıyla avantajlı bir konuma sahiptir. Kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı'da, Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımına, 2016 yılında İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir. 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı projesine yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray durağı ile Büyükyalı sakinleri ve misafirleri şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabilmektedir.



**GEÇMİŞLE GELECEĞİ
BULUŞTURAN
CEPHE TASARIMI,
GENEL MERKEZ'E
ÖZGÜN BİR KİMLİK
KAZANDIRMAKTADIR.**

ÖZAK HAYAT TEPE

Şehrin enerjisini ve özgürlüğünü, deniz manzaralı terasları ve havuzlarıyla birleştirerek sakinlerine ayrıcalıklı bir yaşam alanı sunmasıyla bambaşka bir keyif yaratan proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2016
Arsa Alanı	16.698 m ²
Toplam Satılabilir Alan	78.533 m ²



**ADALAR VE
TARİHİ YARIMADA
MANZARASIYLA HAYAT
TEPE, ŞEHİR MERKEZİNDE
AYRICALIKLI BİR YAŞAM
SUNMAKTADIR.**

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. Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provençe" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Proje; Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren sosyal donatıları ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür.

Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, SPA ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provençe" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.



Hayat Tepe Suites

Hayat Tepe Suites, İstanbul'un kalbinde modern yaşamın tüm olanaklarını sunan bir proje olarak dikkat çekmektedir. Şehrin enerjisini ve özgürlüğünü, deniz manzaralı terasları ve havuzlarıyla birleştirerek sakinlerine ayrıcalıklı bir yaşam alanı sunmasıyla bambaşka bir keyif yaratan proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Hayat Tepe Suites, Kasım 2014'te başlanan ve 66 daire ile 2 dükkândan oluşan toplam 68 bağımsız bölümü kapsayan bir projedir. 1+1 ve 2+1 daire seçenekleriyle, 40 m²'den 72 m²'ye kadar değişen beş farklı daire tipi sunulmaktadır.

Hayat Tepe Suites'in merkezi konumu, şehrin önemli noktalarına kolay erişim sağlayarak, sakinlerine zaman kazandıran bir yaşam tarzı vaat etmektedir.



**DENİZ MANZARALI
TERASLARI VE
HAVUZLARIYLA
HAYAT TEPE SÜİTES,
AYRICALIKLI BİR YAŞAM
ALANI SUNMAKTADIR.**

BÜYÜKYALI

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide bulunan tarihi eserler dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden hayata kazandırılmıştır.

Konum	Kazlıçeşme, İstanbul
Proje Tipi	Karma Kullanım
Özak GYO Payı	%75
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m ²



**ÖZAK GYO, ZİYLAN
GAYRİMENKUL VE
YENİGÜN İNŞAAT İŞ
BİRLİĞİYLE HAYATA
GEÇİRİLEN BÜYÜKYALI,
GÜVENİLİR BİR YATIRIM
FIRSATI SUNMAKTADIR.**

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmiştir.

Büyükyalı projesinde Özak GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO, gelirden %37 pay almaktadır.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 1.673 ünite yer almaktadır. 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmış; aynı yıl eylül ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir.

Yıl sonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde teslimlere başlanan projede yaşam, 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır.

Ulaşım akslarının merkezinde

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ulaşımı kolaylığı da eklenmektedir. Deniz, kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanıldığı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanakları arasında İstanbul'un Asya ve Avrupa yakalarını tüp geçişle birbirine bağlayan Avrasya Tüneli de bulunmaktadır.



Zeytinburnu Marmaray durağına iki dakikalık mesafede yer alan Büyükyalı, şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer almaktadır. Bu avantajlı konum, Büyükyalı projesinin İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununun aşılmasını kolaylaştırmaktadır.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

Yeni Şehircilik anlayışı

Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir. Merkezine insanı ve "kaliteli yaşam"ı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, "Yeni Şehircilik" akımının ilkeleri ile bire bir örtüşmektedir. Chapman Taylor'ın, proje ortaklarından aldıkları bilgileri de göz önünde bulundurarak, uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığı Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un zamansız ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlanmıştır.



**ŞEHRİN TÜM ULAŞIM
AKSLARININ
MERKEZİNDE YER
ALAN BÜYÜKYALI,
İSTANBUL'UN HER
YERİNE KOLAY ERİŞİM
SAĞLAMAKTADIR.**

BÜYÜKYALI

Farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, Fendi Casa bloğu ve ofislerle Büyükyalı, her ihtiyaca cevap vermektedir.



**MAHALLE HİSSİNİ
YAŞATAN BÜYÜKYALI,
GELENEKSEL VE ÇAĞDAŞ
MİMARİNİN UYUMUNU
YANSITMAKTADIR.**

Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, Fendi Casa bloğu ve ofisler yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla birlikte çocuk alanlarının yer alacağı kiralabilir sosyal alanlar bulunmaktadır. Yaşam alanlarının güvenli bir şekilde ayrıştırıldığı projede; sokak, meydan, park, bahçe ve avlular geleneksel ve çağdaş mimarinin buluştuğu bir mekânsal tasarıma sahiptir.

Mahalle hissini yaşıyor

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan proje, İstanbul'un geleneksel ve modern birleştiği şehir dokusundan ilham almaktadır.

Her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır. Proje alanındaki mevcut tarihi yapılar, bir mahalleden diğerine geçişleri vurgularken; konut blokları homojen bir yerleşimle, şehrin silüetinde istenmeyen bir yapılaşma görüntüsüne izin vermeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Kesintisiz deniz manzarası

Etkileyici ve kesintisiz bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan birinci bölge, deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanarak, "U" şeklinde planlanmıştır. Mahalle doğuda, merkez meydana ve deniz kıyısına kadar devam ederken; batı bölümü giriş kapısına ve restore edilen tarihi hamam binasına bakmaktadır.

Verimli, çevreci ve sürdürülebilir

Tüm dairelerin "akıllı ev" teknolojisindeki son yeniliklerle donatıldığı Büyükyalı'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır. Akıllı ev sistemleri sayesinde Büyükyalı sakinlerinin ev hayatının kolaylaştırılması; ayrıca enerji israfının önlenerek tasarruf yapılması da sağlanmaktadır.

İleri teknolojiyle tasarlanan ses izolasyonu sayesinde komşu dairelerdeki seslerden rahatsız olma durumunun tamamen ortadan kaldırıldığı Büyükyalı'da üstün kapasiteli jeneratör sistemi aracılığıyla elektrik kesintisi sorun olmaktan çıkmaktadır. İç mekânlarda tercih edilen anti bakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılarken; projede kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlar ortaya çıkmaktadır. Yalıtımda ve ısıtmada kullanılan, uluslararası standartların üstündeki kaliteli malzemeler sayesinde hem enerji tasarrufu sağlanmakta hem de ısınma maliyeti en aza indirilmektedir.

Tarihten ilham alan tasarım

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı'da kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanıma kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır.

Projede tarihi şehir surlarından ilham alınarak geleneksel renk paleti tercih edilirken; taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükyalı'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşanan, çevreye zarar vermeyecek doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılıp çeşitlendirilerek peyzaj düzenlemesindeki yerlerini almış ve enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

Büyükyalı'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmiştir.



**SES İZOLASYONU, ANTI
BAKTERİYEL BOYALAR
VE YERDEN ISITMA
SİSTEMİYLE BÜYÜKYALI,
SAĞLIKLI BİR YAŞAM
SUNMAKTADIR.**



BÜYÜKYALI

Araç trafiğinin yer altına alındığı Büyükyalı, sakinlerine huzurlu ve güvenli bir ortam sunmaktadır.



**BÜYÜKYALI KULÜBÜ
İLE SPOR KÜLTÜRÜNÜ
SEMTE KAZANDIRAN
PROJE, HER YAŞA VE
İLGİYE HİTAP EDEN
AKTİVİTE İMKANLARI
SUNMAKTADIR.**

Proje kapsamında gerçekleştirilen ve yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına direkt bağlantı sağlayan Büyükyalı köprüsü, birkaç adımla deniz kenarında, yürüyüş, koşu gibi kişisel aktivitelere ve stresten uzak zaman geçirmeye olanak sağlamaktadır. Öte yandan site içerisinde zeminin altına alınan araç trafiğinin yanı sıra Büyükyalı, yürüyüş parkurları, parklar ve bahçelerle de sakinlerine; insana saygılı, huzurlu ve nefes aldırıcı bir yaşam sunmaktadır.

Her ihtiyaca cevap veriyor

Büyükyalı, projenin tam kalbine yer alan Fişekhane marka çatısı altında bulunan okulu, camisi, sineması, tiyatrosu, alışveriş merkezi, spor kulübü, fitness ve SPA alanları, kafe ve restoranlarıyla "kaliteli yaşam" vaadini gerçekleştirirken sadece bugünün ihtiyaçlarını değil, gelecekte ortaya çıkabilecek talepleri de karşılamayı hedeflemektedir.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükyalı'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkokulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.

Kaliteli yaşamın ayrılmaz bir parçası olan sağlıklı yaşama da büyük önem verilen Büyükyalı projesi kapsamında planlanan; mahalle yaşamının bir parçası olacak ve semte spor kültürünü kazandıracak Büyükyalı Kulübü, her yaş grubundan insana, uzman eğitmenler eşliğinde fiziksel aktivite fırsatları sunmaktadır. Kulübün altyapısı, temel dalların yanı sıra tenis, yüzme ve yelken gibi branşları da içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

Tüm bunların yanı sıra proje içerisinde yer alan market ve organik pazar hem Türk hem dünya mutfaklarının seçkin örneklerini sunan kafe ve restoranlar, dünya markalarını buluşturan canlı alışveriş merkezi de Büyükyalı'da zamansızlık sorununa çözüm üretmektedir.



**BÜYÜKYALI'DA HAYAT,
TÜM İHTİYAÇLARI
KARŞILAYAN
BİR "İYİ YAŞAM"
MERKEZİYLE YENİDEN
TANIMLANMAKTADIR.**

Titiz restorasyon süreci

Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan bu tarihi yapılar, Büyükyalı'nın mimari projesinin de temel yaklaşımını oluşturmakta; buradaki tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle günün modern ve teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahip olan Büyükyalı projesi, bu özelliğiyle diğer tüm konut-yaşam projelerinden ayrılmaktadır.

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Proje kapsamında bu binaların; dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden hayata kazandırılması ve kültür-sanat merkezi, sergi alanı, müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi sağlanmıştır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katan tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelmektedir.

19'uncu yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu'nun günümüzde kadar ulaşmış bazı yapılarına ev sahipliği yapan Büyükyalı'da, yıllardır kamunun kullanımına kapalı kalan tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmalarının yürütülmesine ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bu yapılara yeni işlevler kazandırılmasına karar verilmiştir.

Büyükyalı'da tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmiştir. Birçok önemli kurum ve kuruluşun denetimi ve onayıyla ilerlenen projede, tarihi binalarla ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

Çok ödüllü proje

Büyükyalı, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamıştır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan proje, 2017 yılında "International Property Awards" töreninde örnek daire dalında aldığı Avrupa'nın En İyi İç Mimarı ödülünün ardından, 2018 yılında ödüllerine yenilerini ekleyerek Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde (European Property Awards) beş farklı ödüle layık görülmüştür. Büyükyalı; nitelikli perakende alanlarıyla "En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi", farklı kullanım alanlarının mükemmel uyumuyla "En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi", Loft ve Fendi Casa

örnek daireleriyle ayrı ayrı olmak üzere "En İyi Örnek Daire Tasarımı" ve Büyükyalı Furnished by Fendi Casa ile "En İyi Daire İç Tasarımı" ödüllerini kazanmıştır.

Büyükyalı, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde elde ettiği başarıların ardından, Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde (International Property Awards), üç farklı kategoride, dünyanın en seçkin projeleriyle yarışmaya hak kazanmıştır.

Tamamen fonksiyonel ihtiyaçlara göre tasarlanmış endüstri yapılarının karakteristik, yalın ve rasyonel mimari özelliklerini taşıyan tarihi Fişekhane binasında, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan loft daireler, tarihi atmosferde geçmiş hissettiren, çağın ruhunu yakalayarak bugünü yaşatmaktadır. Türkiye'nin gerçek anlamdaki ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

Büyükyalı'nın benzersiz özelliklerinden biri de Türkiye'ye ilk kez Büyükyalı ile adım atan, tasarımda eşsiz bir dünya markası, İtalya'nın lüks ve prestijli mobilya tasarımcısı Fendi Casa ayrıcalığıdır. Büyükyalı ile ilk defa Türkiye'deki bir gayrimenkul projesinin; lobbisinden ortak alanlarına, dolaplarından parkelere, mobilyalardan armatürlere her detayı lüksün zarafetle bulunduğu Fendi Casa şıklığı imzası taşımaktadır.

FİŞEKHANE

Fişekhane yıl içinde gerçekleştirdiği 450 kadar kültür sanat programı, ev sahipliği yaptığı ulusal ve uluslararası markaların etkinlikleri, restoranları, kafeleri, sosyal alanları ve ikonik yapısının cazibesi ile 2024 yılında 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamıştır.

Perakende Kiralanabilir Alan

35.940,33 m²

Başlıca Kiracılar

Emirgan Sütüş, HILLA, LOU, Akali, Ferida, Cook Shop, Gasto, Gizia, Levantine, Sushico, The Hunger, Espresso Lab, Starbucks, Gurme Carrefour, Kırmızı Kedi, Storks, Tan Sağtürk Akademi, Pera Bulvarı



**SANATIN,
GASTRONOMİNİN
VE YAŞAMIN EN İYİ
HALİNİ BİR ARAYA
GETİREN FİŞEKHANE,
ZİYARETÇİLERİNE
ZENGİN BİR DENEYİM
SUNMAKTADIR.**

Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19'uncu yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti'nin ve ordusunun modernleşme çabalarının göstergelerinden biri olan "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayun" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşıyor.

Büyükalyı projesinin ticari üniteleri ve sanat alanlarını oluşturan Fişekhane, Özak GYO'nun hayata değer katma anlayışıyla, tüm tarihi binaları, konunun uzmanları ve akademisyenlerden oluşan bir heyetin ortak çalışmasıyla, ilk günkü yapım tekniğine sadık kalınarak restore edilmiştir. Bu hassas dönüşüm, Fişekhane'yi İstanbul'un en değerli kültürel miraslarından biri haline getirmiştir.

Tarihi atmosferde büyüleyici bir yolculuk

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 kazandırılmıştır. Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.



Fişekhane, 417 kişilik ana sahnesi, 220 kişilik ikinci sahnesi, 100 kişilik Black Box alternatif sahnesi, toplam 671 kişilik sinema salonları, sanat üretim ve sergi mekânlarıyla ziyaretçilerine sanatın tüm alanlarını sunmaktadır.

Gastronomi alanları, hafta sonları kurulan ekolojik pazarı, spor salonu, dış sağlığı ve estetik merkezi, dünya mutfağının eşsiz tatlarına sahip restoranları, hafta sonları kurulan ekolojik pazarı, spor salonu, sağlık ve güzellik alanındaki mekanları, çocuklara yönelik alanları, sahne sanatları, konser ve çeşitli etkinliklerinin yanı sıra sokakları ve açık alanları ile Fişekhane, kültür-sanat, gastronomi ve yaşamın en iyi halini tek çatı altında toplamaktadır.

Fişekhane yıl içinde gerçekleştirdiği 450 kadar kültür sanat programı, ev sahipliği yaptığı ulusal ve uluslararası markaların etkinlikleri, restoranları, kafeleri, sosyal alanları ve ikonik yapısının cazibesi ile 2024 yılında 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamıştır.



**İSTANBUL'UN GÖZDE
MEKANLARINDAN
FİŞEKHANE, 2024
YILINDA 9 MİLYONUN
ÜZERİNDE ZİYARETÇİYİ
AĞIRLAMIŞTIR.**

ÖZAK GÖKTÜRK

Özak GYO'nun gayrimenkul sektöründeki öncü rolünü ve yaşama değer katma felsefesini yansıtan Özak Göktürk, doğaya, yeşile ve ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları ile sakinlerine ferah ve nefes alan bir mimari konsept sunmaktadır.

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



**ÖZAK GÖKTÜRK,
ORMANLARLA ÇEVİRİLİ
22 DÖNÜMLÜK ARAZİDE,
DOĞAYLA İÇ İÇE BİR
YAŞAM SUNMAKTADIR.**

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüştüğü Özak Göktürk projesiyle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırıcı binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla

sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

Özak GYO; kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki yetkinliğinin tescilli olan "Özak" adı ile Göktürk projesinde temsil ettiği tüm değerleri uygulamıştır.

Arazisi 2017 yılında Şirket portföyüne katılan proje, potansiyel müşterilerden alınan geribildirimler doğrultusunda geliştirilmiştir.



Kapsamlı saha çalışmaları, bire bir görüşmeler, anket çalışmaları, özel grup toplantıları sonucunda, insanların huzurlu, güvenli, sağlıklı ortamlarda sosyalleşebileceği, komşuluk kültürünün yeniden şekillendiği sıcak bir sosyal çevreye özlem duyduğu, gerektiğinde evi hem bir yaşam alanı hem de bir çalışma alanı olarak kullanabilmek istediği ortaya çıkmıştır.

Göktürk'ün kalbinde, şehrin tüm olanaklarına yakın, nitelikli, kaliteli ve sosyal hayatın tam merkezinde, alışveriş merkezlerinden sağlığa, nitelikli okullardan sinema, tiyatro ve konser gibi kültürel faaliyetlere, kafe ve restoranlardan gurme marketlere kadar akla gelebilecek her ihtiyaca yürüme mesafesinde olan proje, müstakbel sakinlerinin tüm istek ve ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde karşılamaktadır.

Özak Göktürk, doğaya, yeşile ve ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları ile sakinlerine ferah ve nefes alan bir mimari konsept sunmaktadır. Projenin ilk etabının yapı ruhsatı 2019 yılında alınmış ve inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. Lansmanın ardından yüksek talep gören projede yaşam Mart 2022'de başlamıştır.

Bu proje, Özak GYO'nun gayrimenkul sektöründeki öncü rolünü ve yaşama değer katma felsefesini yansıtan, İstanbul'da huzurlu ve kaliteli bir yaşam arayanlar için ideal bir seçenektir. Özak Göktürk, sakinlerine şehir hayatının tüm olanaklarını doğanın huzuruyla birleştiren bir yaşam vaat etmektedir.



**GÖKTÜRK'ÜN
KALBİNDE, ŞEHİRİN TÜM
OLANAKLARINA YAKIN
BİR KONUMDA BULUNAN
ÖZAK GÖKTÜRK, HAYATI
KOLAYLAŞTIRMAKTADIR.**

ÖZAK DOA GÖKTÜRK

Ormanın yanında, geniş ve ferah evlerde bir yaşam sunan Özak Doa Göktürk, İstanbul'un oksijen zengini ve en temiz havasına sahip lokasyonunda yer almaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	Göktürk
Proje Başlangıç Tarihi	1.03.2024
Proje Tamamlanma Tarihi	26.03.2024
Toplam Arsa Alanı	10,673.60 m ²
Kalan Konut Ekspertiz Değeri	407.785.000 TL



**ÖZAK DOA GÖKTÜRK,
HEM DOĞAYLA
İÇ İÇE HEM DE
ŞEHİR HAYATININ
MERKEZİNDE BİR YAŞAM
SUNMAKTADIR.**

Özak GYO'nun, İstanbul'un yükselen değeri Göktürk'te, doğa ile iç içe, ormana komşu bir hayat sunan ikinci projesi Özak Doa'da yaşam 2024 yılının Mart ayında başlamıştır.

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunan Özak Doa Göktürk projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Doa Göktürk projesindeki dairelerin büyüklüğü minimum 100 m²'den başlayarak 280 m²'ye kadar çıkmaktadır.

Ormanın yanında, geniş ve ferah evlerde bir yaşam sunan Özak Doa Göktürk, İstanbul'un oksijen zengini ve en temiz havasına sahip lokasyonunda yer almaktadır. Bu benzersiz proje, evinizin konforunda otururken, Göktürk Ormanı'nın taze havasını içine çekebileceğiniz keyifli bir deneyime dönüşmektedir.

Özak Doa Göktürk, çocukların doğada, huzur ve mutluluk içinde büyümelerini destekleyen aktiviteleriyle ve şehrin tüm imkanlarına yürüme mesafesiyle sakinlerine özenilen bir yaşam alanı sunmaktadır.



Özak Doa Göktürk'te sosyal alanlar, kapalı havuz, güneşlenme terası, meyve bahçeleri, yürüyüş yolu, oyun alanı, çim aktivite alanı gibi olanaklarla evinizin konforunda keyifli zaman geçirebilmeniz için her şey düşünülmüştür.

Özak Doa Göktürk'ün hemen yanı başında; İstanbul'un en kaliteli okulları, binicilikten müziğe, golften baleye, tiyatrodan yüzmeye kadar çocukların fiziksel ve psikolojik gelişimini destekleyen sayısız aktivite yer almaktadır.

Özak Doa Göktürk ayrıcalıkları:

- Her dairede balkon, teras veya bahçe
- İstanbul'un nadir yeşil bölgelerinden birinde ormanlarla çevrili olmanın ayrıcalığı
- 10,5 dönümde 67 daireyle butik yaşam alanı
- Zarif detaylarla dolu zengin ve kaliteli mimari konsept

- Yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar
- Barbekü alanı gibi açık havada pek çok ayrıcalık
- Zengin sosyal tesis ve lounge alanlarıyla keyifli bir sosyal yaşam
- Yürüme mesafesinde şehrin tüm imkânları elinizin altında
- Bisiklet parkuru, yürüyüş parkuru ve GYM ile sağlıklı yaşam fırsatı
- Şehrin her noktasına kolay ulaşım
- Tüm projelendirme ve inşaa sürecinde Özak GYO tecrübesi



**ÖZAK DOA GÖKTÜRK,
ÇOCUKLARIN
DOĞADA BÜYÜMESİNİ
DESTEKLEYEN
OLANAKLAR
SUNMAKTADIR.**

ÖZAK DUYU GÖKTÜRK

Özak GYO'nun "5 Duyu 1 Yaşam" fikriyle şekillendirdiği Özak Duyu Göktürk, açık balkonlu daireleri, nefes aldırان geniş peyzaj alanları, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehrin renkli yaşamından kopmadan yeşillikler içerisinde sakin ve huzurlu bir yaşam vaat etmektedir.



**1+1'DEN 4,5+1'E
KADAR FARKLI DAİRE
SEÇENEKLERİYLE
ÖZAK DUYU GÖKTÜRK,
HER İHTİYACA CEVAP
VERMEKTEDİR.**

Özak GYO'nun, İstanbul Göktürk bölgesine yeni yaşam alanları kazandıran Özak Göktürk ve Özak Doa Göktürk projelerinden sonra çalışmalarına başlanan Özak Duyu Göktürk projesi ormanla iç içe, huzurlu ve keyifli bir hayat sürebileceğiniz yepyeni bir yaşam tarzı sunmaktadır.

Özak Göktürk ve Özak Doa projeleri ile doğa ile iç içe, ormana komşu bir yaşam sunan Özak GYO'nun, "5 Duyu 1 Yaşam" fikriyle şekillendirdiği Özak Duyu Göktürk, açık balkonlu daireleri, nefes aldırان geniş peyzaj alanları, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehrin renkli yaşamından kopmadan yeşillikler içerisinde sakin ve huzurlu bir yaşam vaat etmektedir. Proje, sakinlerine manzarayı görerek, iyi hissederek, inzivaya çekilmeden hayatı tadarak, doğayı dinleyip toprağı koklayabilecekleri bir yaşam sunmaktadır.

Fonksiyonel yaşam alanlarıyla, optimum mimari çözümleri bir araya getirerek ihtiyaç olan alanı en iyi haliyle sunan Özak Duyu Göktürk, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4,5+1 daireleriyle her ihtiyaca cevap vermektedir.

Yatay mimari anlayışıyla inşa edilen Özak Duyu Göktürk, geniş sosyal olanaklar barındırmaktadır. Yüzme havuzu, spor salonu, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları ve çok amaçlı spor sahası gibi birçok imkânla donatılmış proje, sakinlerine konforlu bir yaşam vaat etmektedir.

İstanbul havalimanına yakınlığı ile İstanbul'un en değerli bölgelerinden birinde yer alacak olan proje, nefes aldırان geniş peyzaj alanları, az katlı yapısı, açık balkonlu daireleri hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehrin renkli yaşamından kopmadan yeşillikler içerisinde sakin ve huzurlu bir yaşam vaat etmektedir.

Özak Göktürk Duyu sakinleri;

- Spor alanlarında enerjilerini atabilecek,
- Barbekü alanında keyifli akşam yemeklerinin tadını çıkarabilecek,
- Oyun alanında çocuklarıyla güzel anılar biriktirebilecek,
- Açık Havuzda yazın tadını evlerinin konforunda çıkarabilecek,
- Sosyal tesiste komşu ve arkadaşlarıyla sosyalleşebilecek,

- Çim aktivite alanında yoga ve fitness gibi aktiviteleri toprakla temas ederek en verimli düzeyde yapabilecek,
- Ateş çukuru oturma alanında akşam sohbetlerine renk katabilecek,
- Yürüyüş yolunda ormanın havasını içine çekerek yürüyüş yapabilecektir.

Şehirden kopmadan doğanın kalbinde yaşamak isteyenlerin yaşam alanı olan Göktürk Duyu;

- Havaalanına 10 dakika,
- Prestijli okullara 4 dakika,
- Sağlık merkezlerine 5 dakika,
- Metro istasyonuna 5 dakika,

- Ormana bisiklet ile 2 dakika,
- Göktürk Tabiat Parkı'na 2 dakika,
- Kemerburgaz Kent Ormanı'na 7 dakika,
- Kemer Country Binicilik ve Golf Kulübü'ne 5 dakika,
- Çevreyoluna 15 dakika,
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 dakika, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 25 dakika, 15 Temmuz Köprüsü'ne 30 dakika mesafededir.



**ÖZAK DUYU GÖKTÜRK,
GENİŞ SOSYAL
OLANAKLARIYLA
KONFORLU BİR YAŞAM
SUNMAKTADIR.**

HAYAT CITY MAH MUTBEY, İSTANBUL

Avantajlı konumuyla bölgede ulaşım a en yakın proje olan Hayat City Mahmutbey'de, projenin hemen önündeki Mahmutbey metro durağı ile İstanbul Havalimanı'ndan Şişli'ye kadar şehrin her noktasına kesintisiz ulaşım olanağı bulunmaktadır.

Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa Alanı	6.682 m ²
Ekspertiz Değeri	437.640.000 TL



**HAYAT CITY MAH MUTBEY,
MODERN ÇİZGİSİYLE
UYUMLU, KONFORLU BİR
YAŞAM SUNMAKTADIR.**

Özak GYO, Mahmutbey'de Hayat City adında modern çizgisiyle uyumlu bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattın kesişim noktasında konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Hayat City Mahmutbey konut projesi için yapı ruhsatı 25.10.2023 tarihi itibarıyla alınmıştır. Proje kapsamında 29.425,77 m² inşaat alanında 142 konut ve 6 ticari bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

1+1, 2+1 ve 3+1 1 salon konut tipleri barındıran projede konutların büyüklükleri 60 m² ile 190 m² arasında değişkenlik gösterecektir.

Her dairede bulunan kullanışlı balkonlar, tavandan yere kadar uzanan pencereler, odalarda giyinme bölümü, fonksiyonel tasarımı mutfak ve banyolar ile yaşam kalitesini yükseltecektir. Projede her daireye özel kapalı otopark alanı, merkezi/pay ölçerli ısıtma sistemi, her daireye özel depo alanı, salon ve ebeveyn yatak odalarında klima sistemi, her daireye özel hazır vestiyer ve ankastre seti bulunmaktadır.



Avantajlı konumuyla bölgede ulaşımına en yakın proje olan Hayat City Mahmutbey'de, projenin hemen önündeki Mahmutbey metro durağı ile İstanbul Havalimanı'ndan Şişli'ye kadar şehrin her noktasına kesintisiz ulaşım olanağı bulunmaktadır.

Alırken kazandıran, yaşarken değerlendirilen proje çevresinde bulunan AVM'ler, iş merkezleri, oteller, Arel, Aydın, Biruni, Altınbaş, Kültür gibi üniversiteler ile yatırım değerini yükseltecektir. Alışveriş merkezleri, spor kompleksleri, kafeler, restoranlar ve Türkiye'nin en iyi sağlık kırımlarına yakın konumu Hayat City Mahmutbey'de de yaşamı kolaylaştıracaktır.

Peyzaj alanlarının maksimize edildiği proje şehrin gürültüsünden uzak, huzur veren bir yapıya sahiptir. Projede olarak; sauna, pilates, fitness, yoga alanları, oyun ve sosyalleşme alanları, açık ve kapalı spor alanları, yürüyüş yolu, basketbol sahası bulunmaktadır.



**AVM'LERE, İŞ
MERKEZLERİNE,
ÜNİVERSİTELERE VE
SAĞLIK KURUMLARINA
YAKINLIĞIYLA HAYAT
CITY MAHUTBEY,
YATIRIM DEĞERİNİ
YÜKSELTMEKTEDİR.**

ÖZAK DRAGOS, İSTANBUL

Özak GYO, Özak Dragos projesi ile hayallerinin peşinde olanlara, şehir hayatının merkezinde benzersiz bir yaşam seçeneği sunacaktır. Dinamik şehir yaşamını Adalar manzarasıyla buluşturan en özel lokasyonlardan Maltepe'de konforun ve kalitenin tanımları Özak Dragos ile yeniden şekillenecektir.

Konum	İstanbul, Maltepe
Proje Tipi	Karma
Arsa Alanı	15.416 m ²
Ekspertiz Değeri	852.110.000 TL



**ÖZAK DRAGOS,
ALIŞVERİŞ VE
EĞLENCEYE YAKIN BİR
YAŞAM SUNMAKTADIR.**

Anadolu Yakası'nın ana ulaşım akslarından olan D-100 Karayolu'nun paralelinde yer alan Tugay Yolu Caddesi'ne cepheli olan arsada konut ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmesi öngörülmektedir.

Özak Dragos projesi için 21.12.2023 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Proje kapsamında 87.595,49 m² inşaat alanında 458 konut ve 8 ticari bağımsız bölüm olmak üzere toplam 466 bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Özak GYO, bu proje ile hayallerinin peşinde olanlara, şehir hayatının merkezinde benzersiz bir yaşam seçeneği sunacaktır. Dinamik şehir yaşamını Adalar manzarasıyla buluşturan en özel lokasyonlardan Maltepe'de konforun ve kalitenin tanımları Özak Dragos ile yeniden şekillenecektir.

E-5 otoyolunun yanında bulunan Özak Dragos, M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen metrosuna yürüme mesafesinde, Piazza AVM ve Maltepe Park'ın karşısında konumlanmaktadır. Marmaray'a ve sahil yoluna yakınlığı, projenin tam önünden geçen ve kısa zaman içerisinde aktif hâle gelmesi planlanan Kadıköy-Maltepe tramvay hattıyla ulaşım konusunda birçok alternatif sunulmaktadır.



Karşılıklı iki parsel üzerinde konumlanan Özak Dragos'ta her parselde özel bir sosyal tesis bulunmaktadır. Her parselde birer adet bulunacak açık havuz, fitness merkezi, kafe, lounge, sauna ve çocuk oyun alanlarıyla, hayatı dopdolu yaşamak isteyenlerin beklentileri fazlasıyla karşılamaktadır.

Projede sosyal tesislerin yanı sıra çocuk oyun alanları ve yürüyüş yolları yer alacaktır. Proje alanının yakın çevresinde; Maltepe Park AVM, Piazza AVM, Maltepe Cumhuriyet Parkı, çok sayıda konut projesi ve ofis alanları bulunmaktadır.



**HER PARSELE ÖZEL
SOSYAL TESİSLERİYLE
ÖZAK DRAGOS, HAYATI
DOPDOLU YAŞAMAK
İSTEYENLERE HİTAP
ETMEKTEDİR.**

HAYAT FLORA, İSTANBUL

Özak GYO kalitesi ve Emlak Konut güvencesi ile hayata geçen Hayat Flora, güvenle yaşanabilecek ve gelecek nesillere miras bırakılabilecek benzersiz deniz ve göl manzarasına sahip özel bir yaşam sunmaktadır.

Konum	İstanbul, Küçükçekmece
Proje Tipi	Karma
Arsa Alanı	92.440,74 m ²
Ekspertiz Değeri	2.627.625.000 TL



**ÜÇ KISIM ÜZERİNDE
GELİŞTİRİLEN PROJEDE,
HER ARSADA AYRI
SOSYAL TESİS YER
ALACAKTIR.**

Avrupa Yakası'nın yeni gelişen konut bölgelerinden Halkalı'da yer alan proje alanı Emlak Konut GYO'nun 2022 yılında düzenlediği iki farklı ihale ile alınmıştır. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesinin sözleşmeleri 07 Aralık 2022 ve 14 Aralık 2022 tarihlerinde imzalanmıştır.

Tüm beklentileri karşılayan yepyeni bir semt

%70'e varan peyzaj alanı, bahçe kullanımlı ve teraslı daireleri, tüm günlük ihtiyaçların karşılanabileceği cadde mağazaları, Metro ve Marmaray'a yakınlığı, sıcak komşuluk ilişkileri ve yatırım değeriyle huzurlu ve sürdürülebilir bir hayatın kapılarını aralamaktadır.

Marmara Denizi'nin ferahlatıcı esintisi ve Küçükçekmece Gölü'nün dingin atmosferiyle Hayat Flora, maviyle iç içe, tazelik dolu bir yaşam sunmaktadır. Üç kısım üzerinde geliştirilen projede, her arsada ayrı sosyal tesis yer alacaktır. Sosyal tesis içerisinde; fitness center, sauna, çocuk oyun alanı ve kafe bulunacaktır.



Metro ve Marmaray'a yürüme mesafesinde konumlanan proje, İstanbul'un dört bir yanına hızlı ve kolay erişim sağlarken, E5 ve TEM otoyollarına yakınlığıyla şehir içi ulaşımı da zahmetsiz hale getirmektedir. Üç cadde üzerinde konumlanan konutlar ve cadde mağazaları, bölgeye yeni bir dinamizm kazandırmaktadır. 1+1'den 4+1'e kadar farklı daire seçenekleri, modern şehir hayatını konforla buluşturmaktadır.

Projeye ait yapı ruhsatları 29.12.2023 ve 02.02.2024 tarihlerinde alınmıştır. Proje bütününde 1.382 konut ve 46 ticari ünite olmak üzere toplamda 1.428 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. Projede toplam inşaat alanı 306.665,12 m²'dir.



**HAYAT FLORA
PROJESİNDE TOPLAM
1.428 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM İLE YEPYENİ BİR
SEMT KURULMAKTADIR.**

ÖZAK PALAS BALMUMCU

Özak Palas Balmumcu, Haute Couture yaşam tarzına sahip, sıradanlıktan uzak, farklı daire seçenekleri ve villalarıyla sadece seçkin aileler için tasarlanan lüks ve ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını açacaktır.

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	8.349 m ²
Ekspertiz Değeri	1.118.430.000 TL



**PROJE, BOĞAZİÇİ
KÖPRÜSÜ'NE, E-5
OTOYOLUNA VE SAHİL
YOLUNA YAKINLIĞIYLA
DA BÜYÜK AVANTAJLAR
SUNMAKTADIR.**

Özak Palas Balmumcu, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut projesi olarak geliştirilmiştir. Özak Palas Balmumcu, Haute Couture yaşam tarzına sahip, sıradanlıktan uzak, farklı daire seçenekleri ve villalarıyla sadece seçkin aileler için tasarlanan lüks ve ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını açacaktır.

Özak Palas Balmumcu, ince işçilik, benzersiz malzeme seçimi ve zanaatkarlığın yanı sıra, inşaat güvenliği ve kalitesine ödünsüz önem verilen bir konut anlayışıyla, geleceğin klasiği olması hedefiyle tasarlanmıştır.

Proje, geniş balkonlara ve 3 metre tavan yüksekliğine sahip, her metrekaresi akıllı çözümlerle tasarlanmış ferah ve kullanışlı yaşam alanlarına ve birbirinden zengin aktivite seçenekleriyle sosyal tesislere sahiptir.

Manzarası ve mis gibi boğaz havasıyla şehrin kargaşasını unutturan Özak Palas Balmumcu sakinleri diillere destan Boğaz manzarasını seyrederken, Boğaz'ın esintisiyle gelen iyot ve oksijeni bol havayı soluyacak, Yıldız Korusu'ndan her mevsim farklı ağaçlardan gelen o tazeleyici kokularla gerçek İstanbul'u yaşayacaktır.



Şehre yakınlığıyla konfor sağlayan
proje, Boğaziçi Köprüsü'ne,
E-5 otoyoluna ve sahil yoluna
yakınlığıyla da büyük avantajlar
sunmaktadır.

Proje için Yapı Ruhsatı 10.08.2023
tarihi itibarıyla alınmıştır.
Çalışmalarına 2024 yılında
başlanan proje, 16.423,96 m² inşaat
alanına sahiptir.

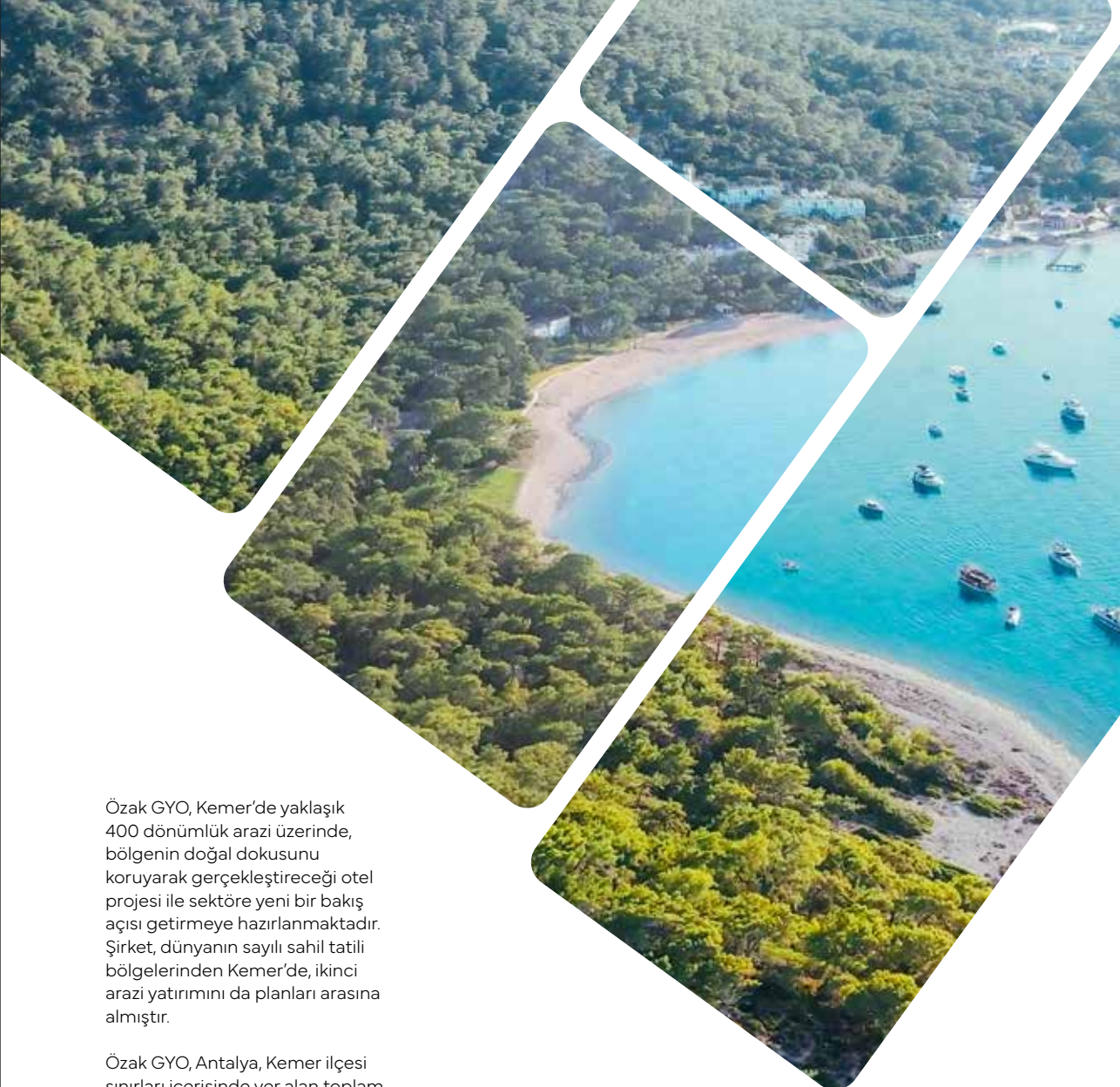


**2024 YILINDA BAŞLANAN
PROJE, 16.423,96 M²
İNŞAAT ALANINA
SAHİPTİR.**

KEMER ARSASI, ANTALYA

Özak GYO, Antalya, Kemer ilçesi sınırları içerisinde yer alan toplam 396.140 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde 5 yıldızlı kıyı oteli projesi geliştirmeyi hedeflemektedir.

Konum	Antalya, Kemer
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	396.140 m ²
Ekspertiz Değeri	1.233.675.000 TL



Özak GYO, Kemer'de yaklaşık 400 dönümlük arazi üzerinde, bölgenin doğal dokusunu koruyarak gerçekleştireceği otel projesi ile sektöre yeni bir bakış açısı getirmeye hazırlanmaktadır. Şirket, dünyanın sayılı sahil tatili bölgelerinden Kemer'de, ikinci arazi yatırımını da planları arasına almıştır.

Özak GYO, Antalya, Kemer ilçesi sınırları içerisinde yer alan toplam 396.140 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde 5 yıldızlı kıyı oteli projesi geliştirmeyi hedeflemektedir. Proje alanının kıyı uzunluğu 1,3 km'dir.

Proje alanı için; Maliye Hazinesi'nden 49 yıl süre ile üst hakkı kurulmuştur. Üst hakkı bitiş süresi 17.12.2068'dir.



**PROJE ALANININ KIYI
UZUNLUĞU 1,3 KM'DİR.**

DİDİM ARSASI, AYDIN

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.

Konum	Aydın, Didim
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	164.000 m ²
Ekspertiz Değeri	1.173.426.000 TL



ÖZAK GYO, OTELCİLİK ALANINDAKİ İLK İMZASI OLAN "ELA" İSMİNİ, YENİ SIRA DIŞI KONSEPT OTELİYLE AYDIN DİDİM ARSASINDA DEVAM ETTİRECEKTİR.

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 arsasında 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'nci maddesinin 7'nci 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 ile yürütülen çalışmalar sonucunda 2021 yılının Nisan ayında irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

DEMRE ARSASI, ANTALYA

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.

Konum	Antalya, Demre
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.698 m ²
Ekspertiz Değeri	460.762.000 TL



**ÖZAK GYO, ANTALYA
DEMRE'DE 131
DÖNÜMLÜK DEV BİR
TURİZM YATIRIMI
İÇİN HAZIRLIKLARA
BAŞLAMIŞTIR.**

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

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

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır.



Antalya İli Demre İlçesi Taşdıbi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu Özel Parsel'de 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 bölgedeki imar planına açılmış olan davalardan dolayı mücbir sebeplerle yatırıma başlanamamaktadır. Bu nedenle 14.03.2023 tarihinde başlamak üzere kesin tahsis süresi dondurulmuştur.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 no.lu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü yaklaşık 131.043 m²'ye ulaşacaktır.



**PROJENİN
TAMAMLANMASIYLA
BÖLGEDEKİ TURİZM
TRAFİĞİNİN ÖNEMLİ
ÖLÇÜDE ARTMASI
BEKLENMEKTEDİR.**

BODRUM AKYARLAR ARSASI, MUĞLA

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345.492 m² büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır.

Konum	Muğla, Bodrum
Proje tipi	Otel
Arsa Alanı	345.000 m ²
Ekspertiz Değeri	3.066.200.000 TL



**ÖZAK GYO BODRUM
AKYARLAR'DA
BÖLGEYE DEĞER
KATACAK BİR PROJE
PLANLAMAKTADIR.**

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345.492 m² büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.



TOPKAPI ARSASI, İSTANBUL

2024 yılında, Topkapı İstanbul'da yer alan 13.726,06 m² büyüklüğe sahip karma kullanımlı projeye başlanmıştır.

Konum	Maltepe Mahallesi 325. Sokak Zeytinburnu İstanbul (2945Ada-68 Parsel)
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	13.726,06 m ²
Ekspertiz Değeri	1.333.295.000 TL (2024 Yıl Sonu Değeri)

Topkapı'da bir araziyi satın alan Özak GYO, bu projeyi gündemine almıştır.



DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2023 Ekspertiz Değeri	2024 Ekspertiz Değeri
Büyükyalı Konut	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	4.975.937.000	5.699.515.016
Büyükyalı Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.858.211.620	2.459.600.004
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesis (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	8.279.360.000	11.548.260.000
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	3.661.435.000	5.547.633.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 no.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Rapor	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	3.066.200.000	6.043.000.000
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	2.646.000.000	3.624.430.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.521.400.000	2.082.075.000
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (6 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.098.525.000	1.569.092.000
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükyalı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	588.110.000	829.060.000
Özak Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	42.530.000	-
Özak Doa Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.149.225.000	407.785.000
Özak Duyu Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	812.425.000	1.179.315.000

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2023 Ekspertiz Değeri	2024 Ekspertiz Değeri
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	83.395.000	117.820.000
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.118.430.000	1.540.668.000
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	437.640.000	628.800.000
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	460.732.000	673.711.000
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altıncı Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.173.426.000	1.496.672.000
Ela Lojman	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu Lojman Binası Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.11.2023	142.000.000	223.426.000
Kemer Arsası	Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.233.675.000	1.892.985.000
Özak Dragos	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde Yer Alan 2 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	852.110.000	1.683.890.000
Özak Halkalı	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, İstasyon Mahallesi, 898 Ada 1 Parsel, 899 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel ile 897 Ada 2 Parsel Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	2.627.625.000	3.486.865.000
Topkapı Arsası	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi'nde Yer Alan Arsanın Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	834.850.000	1.333.295.000
Kemer Çamyuva Arsası	Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2024		899.903.000

İNSAN KAYNAKLARI

Bütünsel yaklaşım

Özak GYO, insana dokunan her konuda çalışanlarına destek olmaktadır.



98

ÇALIŞAN SAYISI

Özak Global'in, genç ve dinamik çalışanlarından oluşan Özak GYO; yeniliklerin peşinde koşan, değişim ve farklılaşmaya inanan bir organizasyondur. Her bir çalışanın bireysel hak ve özgürlüklerine sonuna kadar saygı duyan ve onları destekleyen, tüm çalışanların yasalarla belirlenmiş haklarını koruyan; güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratma amacıyla el birliği ile çalışma misyonu ile hareket etmektedir.

Özak GYO çalışanlarının yasal haklarını koruyarak, performansa bağlı bireysel değerlendirmeler, kariyer yönetimi ve kariyer gelişimi konulara yönelik bütünsel yaklaşım ile insana dokunan her konuda çalışanlarına destek olmaktadır.

İnsan kaynakları uygulamalarının ana odağı; yetkin ve nitelikli insan gücünü organizasyona kazandırmak ve sürdürülebilir kariyer fırsatları ile yetenekleri korumaktır.

İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanların beklentileri ve potansiyellerini performansa dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır.

En çok tercih edilen işveren olma misyonu Özak GYO açısından büyük önem arz etmektedir.

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, "mutlu çalışan"larla mümkün olduğuna inanan Özak GYO, çalışanlarını "iç müşteri" olarak değerlendirmekte hem mesleki hem kişisel gelişimlerini desteklemektedir. Kurum içi değerlendirme çalışmalarıyla iyileştirici adımlar atılmakta, eğitim ve gelişim çalışmaları düzenli olarak yürütülmektedir.

Şirket içerisindeki yeteneklere önemli sorumluluklar ve görevler verilmekte, çalışanlar proje ve süreç yönetimi alanlarında desteklenmekte ve geliştirilmektedir. Tüm yönetim seviyelerine yönelik olarak yapılan koçluk uygulamaları ile yönetsel denge tutulmaya çalışılmaktadır.

ÖZAK GYO, çalışanların kendilerini değerli hissettirme ve motivasyonlarını her daim yüksek tutmak amacıyla çeşitli aktivitelerle iş yaşamının stresinden uzaklaştırırken, süreçlerde yalınlaşmayı sağlayarak iş yükünü optimize edecek süreç ve teknoloji dönüşümüne önemli yatırımlar yapmaktadır.



**ÖZAK GYO,
ÇALIŞANLARINI "İÇ
MÜŞTERİ" OLARAK
DEĞERLENDİRMEKTE
HEM MESLEKİ HEM
KİŞİSEL GELİŞİMLERİNİ
DESTEKLEMEDİR.**



Dijitalleşmeye büyük önem veren, bu alanda sektöre öncülük eden Özak GYO, insan kaynakları süreçlerini de dijitalleştirerek verimliliğini ve çalışan memnuniyetini artırmıştır. Yapay zekâ destekli uygulamalarla operasyonel verimlilik artırılmış, süreçler optimize edilmiştir. İnsan kaynakları alanında kullanılan robotik yapı ile insan kaynakları sitelerini taramakta, en uygun adaylar belirlenerek Özak GYO ailesine katılmaktadır.

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte; hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir. Her bir çalışanımızın, organizasyona sağladığı katma değer ve sorumluluklar doğrultusunda hakkaniyetli ve adil ücret politikası ile değerlendirerek yönetmek asli sorumluluklarımız arasındadır.

İşe alımı gerçekleştirerek Özak GYO ailesine katılan bütün ekip çalışanlarına, mülakat sürecinde pozisyonların hem yetkinlik hem de teknik beklentileri, görev ve sorumlulukları şeffaf bir şekilde anlatılarak süreç yönetimi yapılmaktadır. Yeni çalışanlara geniş kapsamlı hazırlanan oryantasyon eğitimi verilerek hem Şirket kültürüne hızlı adaptasyon sağlanmasına destek olunmaktadır.

2024 yıl sonu itibarıyla Özak GYO bünyesinde 98 kişi çalışmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sorumluluk bilinciyle yürütülen faaliyetler

Özak GYO 2024 yılında "Kemer Endemik Türlerin Korunması ve Çoğaltılması", "Caretta Caretta Koruma Sorumluluğu" ile "Kültürel Miras ve Bağış" projelerine imza atmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair II17.1.a sayılı Tebliğ, 02.10.2020 tarih ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (Tebliğ) yapılan değişiklikler kapsamında, uyumun gönüllülük esasına bağlandığı "Sürdürülebilirlik İlkeleri" ortaya konulmuştur. Özak GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gösterdiği azami özen ile birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni de gönüllülük esasına dayalı olarak benimsemektedir.

Şirket 2025 yılı içerisinde sürdürülebilirlik faaliyetlerinden sorumlu organların kurulmasına yönelik yeni bir yapılanmaya gitmeyi planlamaktadır. Hâlihazırda Şirket'in bünyesinde oluşturulmuş ayrı bir Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) politikası ve bu politikaların

yürütülmesinden sorumlu birimleri bulunmamakla birlikte, Şirket kurumsal sosyal sorumluluk kapsamında yürüttüğü faaliyetlerde Sürdürülebilirlik İlkeleri ile uyumlu olmaya özen göstermektedir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Özak GYO 2024 yılında "Kemer Endemik Türlerin Korunması ve Çoğaltılması", "Caretta Caretta Koruma Sorumluluğu" ile "Kültürel Miras ve Bağış" projelerine imza atmıştır.

Ela Excellence Resort Belek'in Antalya Orkideleri ve Biyolojik Çeşitliliği Koruma Derneği ile iş birliği içerisinde hayata geçirdiği "Kemer Endemik Türlerin Korunması ve Çoğaltılması" projesi ile bölgeye özgü endemik türlerin gelecek nesillere aktarılmasını hedeflemektedir. Proje kapsamında Kemer bölgesindeki endemik bitki türleri belirlenerek haritalandırılacaktır.

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı doğrultusunda eğitim ve sağlık başta olmak üzere farklı alanlardaki projelere destek olmaktadır. Şirket, sürdürülebilirlik esasları açısından, sosyal sorumluluk çalışmalarına tüm paydaşların mümkün olduğunca dâhil edilmesini hedeflemektedir. Hem sosyal sorumluluk projelerine destek olmak hem de çalışanların motivasyonunu artırıcı organizasyonları düzenlemek amacıyla Özak Global Holding bünyesinde Bize Değer Takımı oluşturulmuştur.

Sürdürülebilir başarılarla imza atmayı hedefleyen Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkarak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanmaktadır. Kurum kültürünü ve yönetim anlayışını değerlendirmek, güçlü ve geliştirilmesi gereken yönleri daha iyi anlayabilmek ve farklılıkları avantaja dönüştürebilmek amacıyla Şirket bünyesinde Liderlik Gelişim Programları uygulanmaktadır.



Özak GYO, önümüzdeki dönemde kurumsal sosyal sorumluluk çalışmalarına ilişkin olarak sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlayarak çeşitli projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Çevreci Uygulamalar

Özak GYO sadece sosyal sorumluluk projelerine destek vermekle kalmamakta, tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürütmektedir. Bu bağlamda Özak GYO tüm projelerinde, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle gerekse enerji tasarrufu sağlayan teknolojisiyle, sürdürülebilir bir gelecek adına çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Geliştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katan, yaşamı kolaylaştıran çözümler sunan Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır. Bulvar 216 için sıfır atık belgesi de alınmıştır.



**ÖZAK GYO, TÜM
FAALİYETLERİNİ DÜNYA
VE TOPLUMA KARŞI
SORUMLULUKLARININ
BİLİNCİYLE
YÜRÜTMEKTEDİR.**

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı projesi de çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır.



ÖZAK GYO HER YIL İŞE YENİ BAŞLAYAN ÇALIŞANLARI İÇİN AĞAÇ DİKME GELENEĞİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.

Bulvar 2016'de yıl içerisinde yürütülen sürdürülebilirlik çalışmalarından bazıları şunlardır:

- Sıfır atık projesi kapsamında atık ayrıştırma üniteleri kurulmuş, atıklar ayrıştırılmıştır.
- El kurutma makinelerinin etkin kullanımıyla %45 kâğıt tasarrufu sağlanmıştır.
- Yemek atığı israfının önüne geçilmiştir.
- Otopark aydınlatmaları tekrar kullanılabilir hale getirilmiştir
- 2024 yılında; 14.713,38 cam, 5.097,87 metal, 80.132.355 kâğıt, 5.471.145 plastik dönüştürülmüştür.

işğine ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi özellikleriyle çevresel sürdürülebilirliğe güçlü katkı sağlamaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı projesi de çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında da güneş panelleri kullanılmıştır. 2025 yılında Büyükyalı ve proje dâhilindeki Fişekhane için sıfır atık belgesi başvuruları yapılacaktır.



ELA EXCELLENCE, BÜYÜME STRATEJİSİNİN MERKEZİNDE KONUMLANDIRDIĞI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ANLAYIŞINI TÜM SÜREÇLERİNE ENTEGRE ETMİŞTİR.

Akıllı bina olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün

Özak GYO her yıl işe yeni başlayan çalışanları için ağaç dikme geleneğini sürdürerek de çevreye katkıda bulunmakta, çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılmasını hedeflemektedir.

Kuruluşundan itibaren güvenilirlik, doğruluk, çalışkanlık, esneklik ve yenilikçilik değerleriyle hareket ederek büyüyen ve gelişen Ela Excellence konaklama sektöründe "Sürdürülebilirlik" konusunda yaptığı çalışmalar ile kendinden söz ettirmeyi her zaman başarmış, konaklama sektörüne liderlik yapan kuruluşlardan biridir.

Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimseyen Ela Excellence, büyüme stratejisinin merkezinde konumlandığı sürdürülebilirlik anlayışını tüm süreçlerine entegre etmiştir.

Ela Excellence, 2022 yılından itibaren her yıl ekonomik, sosyal ve çevresel performansını sürdürülebilirlik raporları aracılığıyla tüm paydaşlarıyla şeffaflıkla paylaşmaktadır.

Ela Excellence'da mevcut sürdürülebilirlik yönetim modeli dâhilinde sürdürülebilirliğin en üst yönetim organı tarafından liderlik edildiği bir model uygulanmaktadır. Bu perspektifle kurulmuş olan Sürdürülebilirlik Komitesi, Özak Holding Yöneticileri ve Tesis Genel Müdürü Yardımcısı liderliğinde faaliyet göstermektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirliğin Ela Excellence yapısına tümüyle entegrasyonunun sağlanması, sürdürülebilirlik ile ilişkili politikaların tespit edilmesi ve sürdürülebilirliğe dair projelerin yapılması, Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarının yürütülmesi ve koordinasyonun sağlanması görevlerini yürütmektedir.

Ela Excellence, faaliyetlerinin çevreye olumsuz etkilerinin yok edilmesi ya da en aza indirilmesi için gerekli tüm önlemleri almaktadır. Çevresel sorunların yarattığı potansiyel tehditleri, çevre dostu teknoloji ve ürünlerle fırsata dönüştürmek için çalışmaktadır. Geliştirilen enerji ve su kaynaklarını koruma stratejileriyle ekosistemin korunmasına katkı sağlanmaktadır. Eğitim ve sağlık alanında toplumsal fayda yatırımları yapılmakta ve sosyal sorumluluk projeleri gerçekleştirilmektedir.

Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtmaktadır. Otel, dünya çapındaki sürdürülebilirlik trendlerini yakından takip ederek, enerji verimliliği, su tasarrufu ve yerel ürün kullanımı gibi önemli konulara öncelik vermektedir. Kültür Bakanlığı tarafından verilen sürdürülebilirlik ve çevre dostu otel sertifikalarını alan Ela Excellence Resort Belek, bu kapsamlı yaklaşımını resmi olarak da onaylatmıştır.

Ela Excellence Resort Belek'te 2024 yılında yürütülen sürdürülebilirlik çalışmalarından bazıları şunlar olmuştur:

- İstilacı türlerin azaltılması projesi hayata geçirilmiştir.
- Sebze bahçesi çeşitlendirilmiş, bahçe sulama sistemine entegre gübre tankı ve dozajlama sistemi kurulmuştur.
- St. Augustine ve Zoysia çim fideleri üretilmiştir.
- Eğitim video ve slaytları oluşturulmuştur.
- Otel içerisinde peyzaj amaçlı kullanılan bitkilerin üretimi gerçekleştirilmiştir.
- Anaç koi balıklarından yumurta sağma ve balık üretimi gerçekleştirilmiştir.
- Balık göletlerinin su kalitesinin artırılması için aquaponic çalışmaları yapılmıştır.
- Susuzluğa dayanıklı bahçe bitkileri üretilmiştir.
- Benzinli makinelerden, akülü makinelere geçilmiştir.
- İspanyol zeytini dikimi çalışması başlatılmıştır.
- 31 Ekim Dünya Tasarruf Günü, 26 Ocak Uluslararası Temiz Enerji Günü, 20 Kasım Dünya Çocuk Hakları Günü gibi özel günlerde Everland Çocuk Kulübü'nde özel etkinlikler düzenlenmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz 2003'te kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, bununla birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum konusuna da önem vermekte ve örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesi kapsamında 2'nci grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. İkelere uyum kapsamında Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla komitede görev almaması hedeflenmektedir. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 1 üyesi kadın üyelerden oluşmaktadır. Gönüllülük esasına dayanan 4.3.9. numaralı ilkeye uyum sağlamak üzere politika oluşturma çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz tam uyum sağlayamayan gönüllü ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir.

Şirket'in 2024 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2024 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2024 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilir. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2024 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

RAPOR DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketimizin Turquality Destek Programı Kapsamına Alınması

Bağlı ortaklığımız Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'ye ait Ela Excellence markasıyla 2564 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Sektörleri Markalaşma Destekleri Hakkında Kararın 17. maddesinde yer alan Turquality Destek Programı çerçevesinde hazırlanan 5 yıllık Stratejik İş Planı, T.C. Ticaret Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü'ne sunulmuş ve markamız, ülkemizin ilk ve tek en prestijli destek programı Turquality Destek Programına alınmıştır.

Küresel anlamda Türk malı ve hizmeti imajının oluşturulması amaçlanmakta olup turizm sektöründe Ela Excellence marka bilinirliğini artırmak, hedef pazarlardan daha çok potansiyel misafirlere ulaşmak, yeni hedef pazarlara açılmak ve ülkemizi en iyi şekilde temsil etmek adına Turquality Destek Programının olumlu etkileri olacaktır.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPOR ÖZETİ

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10'uncu maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasında yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşacağına öngörülmesi durumunda, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur. Bu raporun amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO/Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2024 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2024 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 24 no'lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2025 yılında aşması öngörülen işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir. İlişkili kuruluşlara/kuruluşlardan sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirket'in ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra, Şirket'e değer katılması da hedeflenmekte, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

Sonuç Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-171" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirket'in ilişkili tarafları ile 2024 yılı içerisinde; a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte 2025 yılı içerisinde;

- Şirket'in bağlı ortaklığı Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence Resort Hotel'in kiralınmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,
- Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise inşaatı devam eden projelerin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının, %10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur. Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2025 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirket bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur. (iletişim adresi: yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com). Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmakta, ayrıca yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili düzenli olarak rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Birim'de, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Sibel Kırmızılar (sibel.kirmizilar@ozakgyo.com) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Md. 11/3 kapsamında Muhasebe Müdürü Yüksel Alpat görev almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, diğer birimlerle koordineli bir şekilde pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak Şirket'in faaliyetleri, finansal durumuna yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile Şirket yöneticileri arasındaki iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve menkul değerler firmaları, portföy yönetim şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde Şirket'in bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket'le ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,
- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,

- Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Yıllık Olağan ve Olağandışı Genel Kurul toplantılarının elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları vb. tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması çalışmalarından sorumludur.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen 13 adet online ve birebir toplantılarda portföy yöneticileri ve araştırma analistleri ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla gelen bilgi talebi başvurularının kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2024 yılı boyunca toplam 25 adeti özel durum açıklaması olmak üzere toplamda 91 adet kamuoyu duyurusu yapılmıştır.

Hisse performansı ve piyasa değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 1.456.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2024 tarihi itibarıyla piyasa değeri 20.369.440.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2024 yılında toplam işlem hacmi 20.167.960.210 TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

RİSK YÖNETİMİ

Risklere ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

Şirket risk yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri, finansal riskler ve operasyonel riskler olarak dört ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde Şirket'in her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olmasının yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirket'in portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkânları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken, nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2024 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 31.12.2024 tarih ve 2024/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komite'nin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, hâlihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında Komite'nin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmektedir.

İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek Denetimden Sorumlu Komite'nin görevleri arasında yer almaktadır. Şirket'te iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Direktörlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç kontrol çalışmalarındaki temel hedef, iç kontrol çalışanın ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirirken, Şirket'in üç ana alandaki amaçlarına ulaşması konusunda yönetime makul bir güvence vermesini sağlamaktır.

Makul güvence verilmesi hedeflenen ilk amaç grubu faaliyetlerle ilgili olup, operasyonel ve finansal performans hedefleri ve varlıkların kayıplara karşı korunması da dâhil olmak üzere, Şirket'in faaliyetlerinde etkililiği ve etkinliği sağlamayı kapsamaktadır. İkinci amaç grubu, raporlama ile ilgili olup, iç ve dış, finansal ve finansal olmayan raporların güvenilir ve şeffaf bir şekilde, zamanında, düzenleyici otoriteler ve standart koyucular tarafından çıkarılmış ilke ve kurallarda veya Şirket politikalarında belirtildiği şekilde düzenlemeyi içermektedir. Üçüncü amaç grubu ise mevzuata uyum ile ilgili olup, Şirket'in tabi olduğu her türlü yasa, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenlemeler ile içerde belirlenmiş politika ve prosedürlere uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

BDO Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Vergi Danışmanı

MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

2024 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2024 yılında Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.

Akyön Mülk Yönetim Hizmetleri A.Ş.

İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BDO Türkiye
Tel : +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 01
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sicil Numarası : 254683
Mersis Numarası : 0291001084600012
Eski Büyükdere Cad. No: 14 Park Plaza Kat:4
34398 Sarıyer / İstanbul

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na;

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etişe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 10 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, Grup Yönetimi'nin kar dağıtım politikasını, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az yüzde 50'sini kar payı olarak dağıtımına göre düzenlemesi ile ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak yüzde 10 kullanıldığının açıklandığı finansal tabloların 16 numaralı dipnotuna dikkate çekiyoruz.

5. Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 26 Nisan 2024 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.



6. Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporunda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve kurşlaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken T.C. Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

7. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığını hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Neslihan Uzun'dur.

İstanbul,
10 Mart 2025

**BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.**
Member, BDO International Network


Neslihan Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

İLERİYE YÖNELİK BİLDİRİMLER

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler "ileriye yönelik bildirimler" olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak "bekliyor", "tahmin ediyor", "inanıyor", "potansiyel", "planlıyor", "hedefliyor", "olabilir", "olacak" gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO'nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 – 58

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na;

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 40.340.992.004 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının yüzde 74'ünü oluşturmaktadır. Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 727.234.450 TL tutarındaki net değer artışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmesi, • Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi. Yeniden değerlendirme modeline göre bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu denetim çalışmaları sonucunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Diğer Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, Şirket Yönetimi'nin kar dağıtım politikasını, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az yüzde 50'sini kar payı olarak dağıtımına göre düzenlemesi ile ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak yüzde 10 kullanıldığının açıklandığı Dipnot 15'e dikkate çekerek.

5) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş olup 26 Nisan 2024 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK düzenlemeleri çerçevesinde de kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.



Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Neslihan Uzun'dur.

İstanbul,
10 Mart 2025

**BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.**
Member, BDO International Network



Neslihan Uzun; SMMM
Sorumlu Denetçi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Dipnotlar	13.551.788.281	16.342.289.634
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.398.047.509	832.361.685
Finansal Yatırımlar	11	2.605.164.584	3.876.620.466
Ticari Alacaklar		152.658.572	328.029.252
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	10.123.495	38.321.011
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	142.535.077	289.708.241
Diğer Alacaklar		939.788	3.290.131
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	939.788	3.290.131
Stoklar	8	7.328.073.706	8.294.367.425
Peşin Ödenmiş Giderler		2.016.375.538	2.818.242.686
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.016.375.538	2.818.242.686
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	16.370.718	6.085.571
Diğer Dönen Varlıklar	10	34.157.866	183.292.418
Duran Varlıklar		41.118.694.243	39.331.143.011
Finansal Yatırımlar	11	495.230.784	495.230.784
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	40.340.992.004	38.473.115.997
Maddi Duran Varlıklar	13	189.400.241	292.605.342
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		89.214.928	58.902.017
Peşin Ödenmiş Giderler		3.003.769	10.152.731
Diğer Duran Varlıklar	10	852.517	1.136.140
TOPLAM VARLIKLAR		54.670.482.524	55.673.432.645

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnotlar	1.646.192.608	3.309.659.995
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	340.032	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	247.522.044	1.153.874.735
Ticari Borçlar		792.723.996	292.499.403
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	78.977.658	24.323.467
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	713.746.338	268.175.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	5.086.813	4.516.002
Diğer Borçlar		23.544.076	23.786.205
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	23.544.076	23.786.205
Ertelenmiş Gelirler		563.261.179	1.826.179.497
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	25	15.140.246	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	548.120.933	1.826.179.497
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.714.468	8.804.153
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.621.794	1.646.301
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		11.092.674	7.157.852
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.381.264.904	1.770.307.887
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	100.780.543	1.720.507.901
Diğer Borçlar	6	4.180.279	8.426.487
Ertelenmiş Gelirler	9	26.488.109	37.935.955
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.070.293	3.437.544
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	3.070.293	3.437.544
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.246.745.680	-
ÖZKAYNAKLAR		49.643.025.012	50.593.464.763
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	5.167.354.071	5.167.354.071
Geri Alınmış Paylar (-)		(22.690.338)	(22.690.338)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.190.325.591	2.190.325.591
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		903.011.471	903.011.471
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)		37.998.390.323	34.158.256.254
Net Dönem Karı veya (Zararı)		1.950.633.894	6.741.207.714
TOPLAM KAYNAKLAR		54.670.482.524	55.673.432.645

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notes	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	3.916.992.379	1.989.904.580
Satışların Maliyeti	18	(2.332.983.260)	(526.257.692)
Brüt kar		1.584.009.119	1.463.646.888
Genel Yönetim Giderleri	19	(220.277.847)	(145.515.733)
Pazarlama Giderleri	19	(23.169.129)	(19.247.566)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	876.043.758	6.190.722.579
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(91.597.615)	(631.791.607)
Esas faaliyet karı		2.125.008.286	6.857.814.561
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	939.660.032	1.837.560.882
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(3.636.984)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		3.061.031.334	8.695.375.443
Finansman Gelirleri	22	398.013.850	1.203.122.965
Finansman Giderleri	22	(841.233.428)	(719.680.585)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(321.505.827)	(2.437.610.109)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.296.305.929	6.741.207.714
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(345.672.035)	-
-Dönem vergi gelir/(gideri)	24	-	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	24	(345.672.035)	-
Dönem karı / (zararı)		1.950.633.894	6.741.207.714
Pay başına kazanç		1,34	4,63
Dönem karı		1.950.633.894	6.741.207.714
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	(96.733.126)
Finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	(96.733.126)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	(96.733.126)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		1.950.633.894	6.644.474.588

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar				Ana ortaklığa ait özkaynaklar
						Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	728.000.000	2.190.325.591	4.290.095.129	(22.690.338)	96.733.126	529.499.673	22.679.109.642	13.457.917.352	43.948.990.175	
Transferler	728.000.000	-	877.258.942	-	-	373.511.798	11.479.146.612	(13.457.917.352)	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(96.733.126)	-	-	6.741.207.714	6.644.474.588	
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(96.733.126)	-	-	-	(96.733.126)	
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	6.741.207.714	6.741.207.714	
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	2.190.325.591	5.167.354.071	(22.690.338)	-	903.011.471	34.158.256.254	6.741.207.714	50.593.464.763	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	2.190.325.591	5.167.354.071	(22.690.338)	-	903.011.471	34.158.256.254	6.741.207.714	50.593.464.763	
Düzeltilme(*)	-	-	-	-	-	-	(2.901.073.645)	-	(2.901.073.645)	
Transferler	-	-	-	-	-	-	6.741.207.714	(6.741.207.714)	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	1.950.633.894	1.950.633.894	
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	1.950.633.894	1.950.633.894	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	2.190.325.591	5.167.354.071	(22.690.338)	-	903.011.471	37.998.390.323	1.950.633.894	49.643.025.012	

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		4.013.503.522	2.188.913.135
Dönem karı		1.950.633.894	6.741.207.714
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.203.927.076	(3.876.472.825)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	10.970.247	20.908.359
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.944.052	4.765.205
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		443.642.421	296.222.392
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	11.849.301	5.757.511
Parasal kazanç/kayıp		1.030.213.109	1.328.284.215
Gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları)		(727.234.450)	(6.010.307.841)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		79.870.361	2.913.643
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		345.672.035	-
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		-	474.983.691
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		876.640.809	(669.750.978)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		62.692.600	(186.147.761)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		599.532.373	(317.850.385)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.339.030	9.327.188
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		376.071.844	(109.989.847)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		(1.274.366.164)	316.027.817
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		809.016.110	(292.148.515)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		221.432.500	(3.902.324)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		80.922.516	(85.067.151)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		4.031.201.779	2.194.983.911
Vergi ödemeleri		(16.370.718)	(3.740.650)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.327.539)	(2.330.126)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(757.022.473)	(3.000.689.056)
Alınan faiz	23	326.986.029	293.487.215
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(310.128.291)	(120.989.721)
Finansal yatırım alımları		-	(903.168.499)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(773.880.211)	(2.270.018.051)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(2.412.848.205)	49.690.569
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	4.220	639.400.176
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.642.223.975)	-
Ödenen faiz	23	(770.628.450)	(589.709.607)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		843.632.844	(762.085.352)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(255.849.171)	(1.018.457.739)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		810.263.836	2.590.806.927
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	1.398.047.509	810.263.836

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577. 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in. TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devrilmek suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 117'dir. (31 Aralık 2023: 64).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu, İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 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 İş'i" 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.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 10 Mart 2025 Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 31 Aralık 2024 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yıllık Endeks	2.684,55	1.859,38	1.128,45
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,4438	2,3790

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden endekslenmemiştir. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da gerçeğe uygun değeri aştığı durumda, ilgili parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60

Şirket müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını.
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını.
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını.
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletme'nin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

- **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**, Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları,** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri,** Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcıkiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**, KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**, KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- **TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**, Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c. Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

- **TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları**, Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

d. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**; Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrikli Konu Edinen Sözleşmeler; UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrikli Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlanmıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

d. *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı):*

- **UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:** Açıklamalar Standardı Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta 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.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflanır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Nakit ve Nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak bireysel finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisseler temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, bireysel finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Bireysel finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmiştir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
 - İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit	1.397.947.509	832.361.685
- Vadeli mevduatlar	1.320.767.956	824.292.190
- Vadesiz mevduatlar	77.179.553	8.069.495
Diğer hazır değerler	100.000	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.398.047.509	832.361.685
Reeskont	-	(22.097.849)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.398.047.509	810.263.836

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	568.558.731
ABD Doları	2,00	311.450.102
Türk Lirası	40,00-49,50	440.759.123
		1.320.767.956
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Avro	1,75-2,15	439.654.190
ABD Doları	2,25	338.085.223
Türk Lirası	40,00-70,00	46.552.777
		824.292.190

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 93 gündür (31 Aralık 2023: 1-31 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	340.032	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	247.522.044	1.153.874.735
Uzun vadeli borçlanmalar	100.780.543	1.720.507.901
	348.642.619	2.874.382.636

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	348.642.619	2.874.382.636
	348.642.619	2.874.382.636

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	247.862.076	1.153.874.735
1-2 yıl içerisinde ödenecek	59.170.818	1.159.353.404
2-5 yıl içerisinde ödenecek	41.609.725	561.154.497
	348.642.619	2.874.382.636

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2024			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-27,00	247.862.076	100.780.543
		247.862.076	100.780.543
31 Aralık 2023			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-31,00	1.153.874.735	1.720.507.901
		1.153.874.735	1.720.507.901

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

	2024	2023
1 Ocak	2.874.382.636	3.682.647.650
Alınan finansal borçlar	4.220	1.303.073.957
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.642.223.975)	(1.226.338.474)
Parasal kazanç/kayıp	(883.520.262)	(885.000.497)
31 Aralık	348.642.619	2.874.382.636

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	133.826.088	5.127.489
Ticari alacaklar	8.708.989	284.580.752
Şüpheli ticari alacaklar	21.873.808	14.473.260
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(21.873.808)	(14.473.260)
	142.535.077	289.708.241

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 90 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023: 22 gün). Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(14.473.260)	(14.361.202)
Dönem gideri / iptali	(11.849.301)	(5.757.511)
Parasal Kazanç Kayıp	4.448.753	5.645.453
Kapanış bakiyesi	(21.873.808)	(14.473.260)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	663.596.338	268.175.936
Borç senetleri	50.150.000	-
	713.746.338	268.175.936

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar	543.060	2.377.195
Verilen depozito ve teminatlar	396.728	912.936
	939.788	3.290.131

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergiler (*)	14.916.966	9.041.927
Alınan depozito ve teminatlar (**)	8.579.313	14.650.549
Diğer	47.797	93.729
	23.544.076	23.786.205

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	4.180.279	8.426.487
	4.180.279	8.426.487

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devam eden proje stokları (*)	5.152.471.028	4.809.347.996
Tamamlanan proje stokları (**)	2.175.602.678	3.485.019.429
Kısa vadeli stoklar	7.328.073.706	8.294.367.425

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları(*)	2.015.443.334	2.809.053.577
Gelecek aylara ait giderler	-	4.934.846
Taşeronlara verilen avanslar	932.204	4.254.263
	2.016.375.538	2.818.242.686

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	1.598.018	9.632.442
Verilen sipariş avansları	-	520.289
Verilen depozito ve teminatlar	1.405.751	-
	3.003.769	10.152.731

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	548.120.933	1.491.691.388
Gelecek aylara ait gelirler (**)	-	334.488.109
	548.120.933	1.826.179.497

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden ve Göktürk projelerinde faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatla dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projelerinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler	26.488.109	37.935.955
	26.488.109	37.935.955

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	25.838.109	183.292.418
Diğer	8.319.757	-
	34.157.866	183.292.418

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2024	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	95	494.933.859	95	494.933.859
Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	296.925	60	296.925
		495.230.784		495.230.784

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	494.933.859	494.933.859
Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	296.925	296.925
			495.230.784	495.230.784

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettiirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- cıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2024
Kira sertifikaları	620.444.512	209.271.080	829.715.592	829.715.592
Bono	575.379.270	(207.258.578)	368.120.692	368.120.692
ETF-Yatırım Fonları	1.261.471.650	145.856.650	1.407.328.300	1.407.328.300
	2.457.295.432	147.869.152	2.605.164.584	2.605.164.584

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- cıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2023
Kira sertifikaları	513.185.384	261.450.023	774.635.407	774.635.407
Kur korumalı mevduat ("KKM")	760.075.155	45.263.309	805.338.464	805.338.464
Bono	420.969.573	890.169.049	1.311.138.622	1.311.138.622
Eurobond	147.817.030	87.326.018	235.143.048	235.143.048
ETF-Yatırım Fonları	197.012.441	553.352.484	750.364.925	750.364.925
	2.039.059.583	1.837.560.883	3.876.620.466	3.876.620.466

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	9.893.278.105	28.579.837.892	38.473.115.997
İlaveler	773.880.211	-	773.880.211
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	1.410.808.338	(683.573.888)	727.234.450
Transfer	379.419.346	(12.658.000)	366.761.346
31 Aralık 2024	12.457.386.000	27.883.606.004	40.340.992.004

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	11.132.633.107	22.479.760.979	33.612.394.086
Gerçeğe uygun değer artışı	1.079.627.828	4.930.680.013	6.010.307.841
İlaveler	1.100.621.152	1.169.396.900	2.270.018.052
Transfer	(3.419.603.982)	-	(3.419.603.982)
31 Aralık 2023	9.893.278.105	28.579.837.892	38.473.115.997

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme	3	11.548.260.000	11.953.643.259
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	5.547.633.000	5.286.329.861
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	6.043.000.000	4.426.941.889
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	3.624.430.000	3.820.262.292
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.459.600.004	2.682.863.107
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.082.075.000	2.196.578.628
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.892.985.000	1.781.164.808
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.496.672.000	1.694.178.043
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.569.092.000	1.586.036.899
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.333.295.000	1.205.346.172
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	673.711.000	665.242.514
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	829.060.000	849.105.993
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	223.456.000	205.017.856
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	117.820.000	120.404.676
Kemer Çamyuva Arsası (**)	Pazar Yaklaşımı	2	899.903.000	-
			40.340.992.004	38.473.115.997

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 11.548.260.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar. İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan. 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 52.695 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 5.547.633.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akçaya Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.491 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 6.043.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 3.624.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerlerin kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 2.459.600.004 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 76.328 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.082.075.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.892.985.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altıncum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.137,24 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.496.672.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.569.092.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.333.295.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 9.168,90 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 648.231.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 673.711.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m2 birim pazar değerlerinin 15.000 TL - 19.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 829.060.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 223.456.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 43.630 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 117.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 899.903.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak		
Maliyet	787.147.601	641.081.480
Birikmiş amortisman	(494.542.259)	(475.349.843)
Net defter değeri	292.605.342	165.731.637
Girişler	310.128.291	146.110.751
Çıkışlar	(404.455.958)	(44.630)
Cari dönem amortismanı	(8.877.434)	(19.192.416)
Dönem sonu net defter değeri	189.400.241	292.605.342
31 Aralık		
Maliyet	692.819.934	787.147.601
Birikmiş amortisman	(503.419.693)	(494.542.259)
Net defter değeri	189.400.241	292.605.342

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	325.495.696	722.689.429
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer	-	-
3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i.Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	325.495.696	722.689.429

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	325.495.696	325.495.696
31 Aralık 2023	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	722.689.429	722.689.429

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dava karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	7.157.852	5.778.690
Dönem gideri, net	6.134.983	1.379.162
Parasal kazanç/kayıp	(2.200.161)	-
Kapanış bakiyesi	11.092.674	7.157.852

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47,22%	687.504.314	47,22%	687.504.314
Ürfi Akbalık	25,97%	378.108.157	25,97%	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00%	364.000.000	25,00%	364.000.000
Diğer	1,81%	26.387.529	1,81%	26.387.529
Nominal sermaye	100	1.456.000.000	100	1.456.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		5.167.354.071		5.167.354.071
Toplam		6.623.354.071		6.623.354.071

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25	364.000.000	25	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (4.636.942 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 723.363.058 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Sermaye avansı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yüzde 10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının yüzde 30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Mart 2025 tarih ve E36231672-401.01.01-68638 sayılı yazısında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2024 yılına ilişkin dönem sonu finansal tablolarını yayımlamadan önce genel kurul yaparak kar dağıtım politikalarında ya da esas sözleşmelerinde değişen istisna hükmüne uygun değişiklik yapabilmeleri için gerekli zamanın kısıtlılığı dikkate alınarak vergi hesaplamasında oranın yüzde 10 kullanılması kabul edilmiş olup sadece 2024 yılına yönelik olarak değişen istisna hükmüne uygun şekilde kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde değişiklik yapılması yönünde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulunca karar alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede; Şirket kar dağıtım politikasının gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler kapsamında revize etmiştir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele ödenecek ücretler	2.533.544	2.918.543
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.553.269	1.597.459
	5.086.813	4.516.002

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	2.621.794	1.646.301
	2.621.794	1.646.301

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	3.070.293	3.437.544
	3.070.293	3.437.544

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 46.655,43 TL (2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık 23,20% enflasyon ve 27,49% iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık 3,45% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023:(% 3,82)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımlar, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.950.633.894	6.741.207.714
Pay başına kazanç	1,34	4,63

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut ve ofis satışları	2.893.192.389	896.149.956
Kira geliri	1.018.717.130	1.080.009.654
Diğer gelirler	7.351.155	26.877.861
Satış iadeler (-)	-	(9.441.965)
Satış iskontoları (-)	(2.268.295)	(3.690.926)
	3.916.992.379	1.989.904.580

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan konut maliyeti	2.130.112.141	141.658.020
Vergi ve harç giderleri	54.917.128	134.326.740
Danışmanlık giderleri	61.793.513	88.686.620
Amortisman ve itfa payları giderleri	10.968.310	7.609.991
İşletme malzemesi giderleri	1.912.769	17.227.089
Aidat Giderleri	33.286.448	63.253.428
Bakım onarım giderleri	4.224.893	10.063.899
Sigorta giderleri	10.242.317	7.301.824
Diğer	25.525.741	56.130.081
	2.332.983.260	526.257.692

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri (-)	23.169.129	19.247.566
Genel yönetim giderleri (-)	220.277.847	145.515.733
	243.446.976	164.763.299

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	18.161.649	13.162.665
Reklam Giderleri	761.669	1.324.906
Danışmanlık giderleri	3.466.791	717.021
Ofis giderleri	229.732	-
Amortisman giderleri	-	2.321.263
Stok daire aidat giderleri	-	274.985
Diğer	549.288	1.446.726
	23.169.129	19.247.566

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	94.425.786	68.819.708
Bağış ve yardımlar	87.790.377	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	22.737.556	25.062.835
Ulaşım giderleri	23.007	4.032.711
Ofis giderleri	2.759.535	17.921.877
Vergi resim ve harçlar	80.439	5.659.607
Amortisman giderleri	1.937	10.977.105
Diğer	12.459.210	13.041.890
	220.277.847	145.515.733

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	727.234.450	6.010.307.841
Ceza gelirleri	52.678.389	-
Kambiyo karları	21.630.238	149.085.925
Konusu kalmayan karşılıklar	409.830	190.036
Diğer	74.090.851	31.138.777
	876.043.758	6.190.722.579

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırım değer düşüklüğü		497.081.542
Kambiyo zararları (-)	65.746.764	104.250.149
Karşılık giderleri (-)	17.153.934	9.598.338
Diğer	8.696.917	20.861.578
	91.597.615	631.791.607

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	655.665.021	1.792.297.571
Temettü gelirleri	283.953.904	-
Diğer	41.107	45.263.311
	939.660.032	1.837.560.882

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	3.636.984	-
	3.636.984	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz Gelirleri	326.986.029	293.487.215
Kur farkı gelirleri	71.027.821	909.635.750
	398.013.850	1.203.122.965

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	770.628.450	589.709.607
Kur farkı gideri	69.685.644	129.970.978
Diğer	919.334	-
	841.233.428	719.680.585

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	1.157.977.060
Stoklar	1.367.111.939
Peşin ödenmiş giderler	(164.006.174)
Finansal yatırımlar	719.927
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.084.427.915
Ertelenmiş gelirler	(2.121.385.982)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(886.050.442)
Özkaynaklar	(9.122.840.123)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.479.482.887)
Hasılat	336.135.988
Satışların maliyeti	(1.774.638.985)
Genel yönetim giderleri	(22.565.245)
Pazarlama giderleri	(2.389.409)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	14.949.366
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	2.207.335
Finansman gelirleri/giderleri	(33.181.937)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	(321.505.827)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2024 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %10 ile hesaplanmıştır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabına, 2024 yılına ait ertelenmiş vergi gelir (gider) etkisi ise cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	2.911.759.942	-
Stoklara ilişkin düzeltmeler	334.985.738	-
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	3.246.745.680	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024				
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	15.140.246
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	50.616	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	10.065.676	-	2.029.940	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	5.974.349	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	55.814	-	70.094.891	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	635.151	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.005	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	192.711	-	-
	10.123.495	-	78.977.658	-	15.140.246

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa Vadeli Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	34.644.865	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	15.585.561	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	16.719	-	-	-
Oro Enerji San.ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	3.625.989	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	25.268	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	969	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	8.711.669	-
	38.321.011	-	24.323.467	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	563.115.197	-	-	5.891.603	9.346
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.339.544	-	-	46.052.381	25.851.801
Özak Global Holding A.Ş.	21.015.231	-	-	6.133.483	29.774.448
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	1.491.353	-	-	48.989	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	20.485.718
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	217.664
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	41.230.911	214.668
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	48.989	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	55.819	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	103.369	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	48.989	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	5.747.470
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	14.086	-
Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. A&AK	-	-	-	-	-
	586.961.325	-	-	99.628.619	82.301.115

	1 Ocak – 31 Aralık 2023				
	Hizmet alımları	Faiz Gelirleri	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	415.542.602	-	609.564.219	43.809	23.062
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	11.380.284	-	6.766.795	28.919.023	3.350.871
Özak Global Holding A.Ş.	24.229.768	-	23.060.120	25.741.776	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	7.043.023	22.621.507	2.257.924
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	1.456.679	-	-	16.102.048	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	997.064	-	68.841.454	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	54.933	203.830	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	55.117	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	54.933	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	5.004.821	116.273	-	10.682.298
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	54.933	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	54.933	233.102	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-	54.933	-	855.469
Toplam	453.606.397	5.004.821	715.666.549	93.920.212	17.169.624

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.958.463	4.737.206
	4.958.463	4.737.206

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	348.642.619	2.874.382.636
Hazır değerler	(4.003.212.093)	(4.708.982.151)
-Nakit ve nakit benzerleri	(1.398.047.509)	(832.361.685)
-Finansal yatırımlar	(2.605.164.584)	(3.876.620.466)
Net yükümlülük	(3.654.569.474)	(1.834.599.515)
Özkaynaklar	49.643.025.012	50.593.464.763
Toplam kaynak	45.988.455.538	48.758.865.248
Net yükümlülük / kaynak oranı	(0,08)	(0,04)

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	10.123.495	142.535.077	-	939.788	1.397.947.509	2.605.164.584	4.156.710.453
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.123.495	142.535.077	-	939.788	1.397.947.509	2.605.164.584	4.156.710.453
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	21.873.808	-	-	-	-	21.873.808
- Değer düşüklüğü (-)	-	(21.873.808)	-	-	-	-	(21.873.808)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	38.321.011	289.708.241	-	3.290.131	832.361.685	3.876.620.466	5.040.301.534
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	81.652.000	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.321.011	289.708.241	-	3.290.131	832.361.685	3.876.620.466	5.040.301.534
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	14.473.260	-	-	-	-	14.473.260
- Değer düşüklüğü (-)	-	(14.473.260)	-	-	-	-	(14.473.260)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir:

31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan Uzun
Finansal borçlar	348.642.619	411.005.679	45.667.762	222.447.917	142.890.000	-
Ticari borçlar	792.723.996	792.723.996	792.723.996	-	-	-
Diğer borçlar	241.784.810	241.784.810	241.784.810	-	-	-

31 Aralık 2023						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan Uzun
Finansal borçlar	2.874.382.636	4.096.527.358	168.051.564	1.007.723.127	2.920.752.667	-
Ticari borçlar	292.499.403	292.499.403	292.499.403	-	-	-
Diğer borçlar	32.212.692	32.212.692	32.212.692	-	-	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski (Devamı)

Şirket'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduatlar	1.320.767.956	824.292.190
Finansal yatırımlar	2.605.164.584	3.876.620.466
Finansal borçlar	348.642.619	940.706.361

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,25-2,00	40,00-49,50	1,75-2,15	40,00-70,00
Pasifler				
Alınan Krediler		7,75-27,00		9,50-31,00

Sabit faizli finansal araçlar	2024	2023
3 aydan kısa	44.781.889	67.537.187
3 - 12 ay arası	203.080.187	375.142.145
1 - 5 yıl arası	100.780.543	498.027.028
Toplam	348.642.619	940.706.360

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	984.085.625	11.655.122	15.609.921
2-Toplam varlıklar	984.085.625	11.655.122	15.609.921
3-Kısa vadeli borçlar	(258.446.044)	(7.229.723)	(90.528)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(258.446.044)	(7.229.723)	(90.528)
6-Uzun vadeli borçlar	(6.603.713)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(6.603.713)	(187.144)	-
8-Toplam yükümlülükler	(265.049.757)	(7.416.867)	(90.528)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	719.035.868	4.238.255	15.519.393

31 Aralık 2023

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.962.695.573	32.018.926	17.431.656
2-Toplam varlıklar	2.962.695.573	32.018.926	17.431.656
3-Kısa vadeli borçlar	(107.241.947)	(1.724.566)	(119.861)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(107.241.947)	(1.724.566)	(119.861)
6-Uzun vadeli borçlar	(10.806.465)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(10.806.465)	(187.144)	-
8-Toplam yükümlülükler	(118.048.412)	(1.911.710)	(119.861)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.844.647.161	30.107.216	17.311.795

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir.

	31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	29.762.871	(29.762.871)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	29.762.871	(29.762.871)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	114.044.302	(114.044.302)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	114.044.302	(114.044.302)
Toplam (3+6)	143.807.173	(143.807.173)

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	177.260.449	(177.260.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	177.260.449	(177.260.449)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	112.782.536	(112.782.536)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	112.782.536	(112.782.536)
Toplam (3+6)	290.042.985	(290.042.985)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL AARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.605.164.584	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	28.792.732.004	11.548.260.000
Toplam	-	31.397.896.588	11.548.260.000

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.876.620.466	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	26.519.472.738	11.953.643.259
Toplam	-	30.396.093.204	11.953.643.259

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	10%	554.763.300	(554.763.300)
Bodrum Arsa	17.891	10%	604.300.000	(604.300.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	10%	245.960.000	(245.960.000)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	10%	208.207.500	(208.207.500)
Bayrampaşa Bina	78.871	10%	156.909.200	(156.909.200)
Aydın Didim Arsa	9.137	10%	149.667.200	(149.667.200)
Büyükyalı Ofis	184.770	10%	82.906.000	(82.906.000)
Antalya Demre Arsa	9.169	10%	67.371.100	(67.371.100)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	10%	11.782.000	(11.782.000)
Kemer Arsası	7.120	10%	189.298.500	(189.298.500)
Topkapı Arsası	97.136	10%	133.329.500	(133.329.500)
Kemer Çamyuva Arsası	15.275	10%	89.990.300	(89.990.300)
Toplam			2.494.484.600	(2.494.484.600)

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	10%	528.632.986	(528.632.986)
Bodrum Arsa	8.875	10%	442.694.189	(442.694.189)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	10%	268.286.311	(268.286.311)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	10%	219.657.863	(219.657.863)
Bayrampaşa Bina	56.976	10%	158.603.690	(158.603.690)
Aydın Didim Arsa	7.164	10%	169.417.804	(169.417.804)
Büyükyalı Ofis	131.070	10%	84.910.599	(84.910.599)
Antalya Demre Arsa	6.157	10%	66.524.251	(66.524.251)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	30.880	10%	12.040.468	(12.040.468)
Kemer Arsası	4.665	10%	178.116.481	(178.116.481)
Topkapı Arsası	49.121	10%	120.534.617	(120.534.617)
Toplam			2.249.419.259	(2.249.419.259)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.601.000	3.568.394
Toplam	4.601.000	3.568.394

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Özak GYO 27 Aralık 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin %5'lik payını satın almıştır ve bu işlemten sonra Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Özak GYO'daki payı %100 olmuştur. Karar 13 Ocak 2025'te Ticaret Sicil Gazetesinde tescil olduğundan dönem sonrası olay olarak değerlendirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	4.003.212.093	4.708.982.151
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	47.669.065.710	46.767.483.422
İştirakler	Md. 24 / (b)	495.230.784	495.230.784
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.502.973.937	3.701.736.288
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	54.670.482.524	55.673.432.645
Finansal borçlar	Md. 31	348.642.619	2.874.382.637
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	49.643.025.012	50.593.464.764
Diğer kaynaklar	Md. 31	4.678.814.893	2.205.585.245
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	54.670.482.524	55.673.432.646

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.320.767.956	824.292.190
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.407.328.300	985.507.969
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)	495.230.784	495.230.784
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	604.314.817
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)	1.272.483.416	800.454.967

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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.

.....

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 69

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na;**

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in ve Maddi Duran Varlıklar Altında Muhasebeleştirilen Binalar'ın Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 28.569.276.004 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve 11.771.716.000 TL tutarındaki Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar Grup'un toplam varlıklarının yüzde 74'ünü oluşturmaktadır. Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin ve Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar'ının gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 340.294.345 TL tutarındaki net değer artışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında ve Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar'ın 1.301.877.114 TL tutarındaki değer artışı ise Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler altında Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlık altında muhasebeleştirilen Binalar, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme yöntemleri önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlık altında muhasebeleştirilen Binalar'ın gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi, • Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalarına dahil edilmesi, • Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar ile ilgili konsolide finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi. Yeniden değerlendirme modeline göre konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlık altında muhasebeleştirilen Binalar'a ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu denetim çalışmaları sonucunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, Grup Yönetimi'nin kar dağıtım politikasını, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az yüzde 50'sini kar payı olarak dağıtımına göre düzenlemesi ile ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı olarak yüzde 10 kullanıldığının açıklandığı Dipnot 16'ya dikkate çekerek.

5. Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 26 Nisan 2024 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

6. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

7. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK düzenlemeleri çerçevesinde de kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Neslihan Uzun'dur.

İstanbul,
10 Mart 2025

**BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.**
Member, BDO International Network



Neslihan Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot	14.018.750.622	16.869.164.776
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.556.118.950	933.673.730
Finansal Yatırımlar	11	2.605.164.584	3.876.620.466
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		2.605.164.584	3.876.620.466
Ticari Alacaklar		274.932.366	530.669.935
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	33.266.516	54.966.942
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	241.665.850	475.702.993
Diğer Alacaklar		98.360.470	122.017.105
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	95.291.281	114.631.979
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.069.189	7.385.126
Stoklar	8	7.367.187.861	8.331.217.307
Peşin Ödenmiş Giderler		2.050.554.680	2.833.788.486
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.050.554.680	2.833.788.486
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	17.878.634	5.847.479
Diğer Dönen Varlıklar	10	48.553.077	235.330.268
Duran Varlıklar		40.864.210.367	38.265.327.791
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	28.569.276.004	26.314.454.882
Maddi Duran Varlıklar	13	12.176.573.564	11.789.426.612
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	91.343.129	67.336.259
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.074.897	11.293.284
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	23.090.256	81.680.615
Diğer Duran Varlıklar	10	852.517	1.136.139
TOPLAM VARLIKLAR		54.882.960.989	55.134.492.567

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	2.263.018.601	4.097.945.092
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	325.777.840	202.130.280
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	272.955.769	1.318.696.630
Ticari Borçlar		906.552.501	463.630.486
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	115.895.357	72.854.775
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	790.657.144	390.775.711
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	33.398.705	27.391.165
Diğer Borçlar		88.265.266	118.575.541
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	51.440.060	77.837.389
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	36.825.206	40.738.152
Ertelenmiş Gelirler	9	614.533.432	1.952.753.971
Kısa Vadeli Karşılıklar		21.505.088	14.689.641
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	8.832.375	5.250.548
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	12.672.713	9.439.093
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	30.000	77.378
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.434.749.383	1.855.122.385
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	130.922.351	1.792.401.669
Diğer Borçlar		10.190.183	11.394.106
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	10.190.183	11.394.106
Ertelenmiş Gelirler	9	26.488.109	37.935.955
Uzun Vadeli Karşılıklar		20.403.060	13.390.655
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	20.403.060	13.390.655
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.246.745.680	-
ÖZKAYNAKLAR		49.185.193.005	49.181.425.090
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		49.171.145.393	49.187.875.236
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	5.167.354.071	5.167.354.071
Geri Alınmış Paylar (-)		(22.690.338)	(22.690.338)
Paylara İlişkin Primler		2.190.325.591	2.190.325.591
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		5.382.522.101	4.225.175.940
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		5.374.532.559	4.202.843.156
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		7.989.542	22.332.784
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		940.141.544	940.141.544
Geçmiş Yıllar Karları		32.330.494.783	30.983.993.473
Net Dönem Karı		1.726.997.641	4.247.574.955
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		14.047.612	(6.450.146)
TOPLAM KAYNAKLAR		54.882.960.989	55.134.492.567

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	5.691.053.295	3.115.600.949
Satışların Maliyeti	19	(4.226.527.078)	(2.224.775.091)
Brüt kar		1.464.526.217	890.825.858
Genel Yönetim Giderleri	20	(312.882.452)	(221.790.612)
Pazarlama Giderleri	20	(180.929.581)	(149.630.480)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	628.828.215	4.346.074.938
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(202.921.686)	(438.670.754)
Esas faaliyet karı		1.396.620.713	4.426.808.950
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	717.111.445	1.837.560.882
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(3.636.984)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		2.110.095.174	6.264.369.832
Finansman Gelirleri	23	522.090.411	1.243.580.109
Finansman Giderleri	23	(982.957.765)	(784.117.051)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	363.210.182	(2.558.508.063)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.012.438.002	4.165.324.827
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(275.272.156)	77.443.531
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(275.272.156)	77.443.531
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.737.165.846	4.242.768.358
Dönem karının (zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		10.168.205	(4.806.597)
Ana ortaklık payları		1.726.997.641	4.247.574.955
Net dönem karı		1.737.165.846	4.242.768.358
Pay başına kazanç	18	1,19	2,91
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	13	1.301.877.114	2.467.791.607
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(19.124.323)	14.558.374
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		10.329.553	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları, Vergi Etkisi		(130.187.711)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		4.781.081	(3.639.594)
Diğer kapsamlı gelir		1.167.675.714	2.478.710.387
Toplam kapsamlı gelir		2.904.841.560	6.721.478.745
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		20.497.758	(4.806.597)
Ana Ortaklık Payları		2.884.343.802	6.726.285.342
Toplam kapsamlı gelir		2.904.841.560	6.721.478.745

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı			
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	728.000.000	4.392.699.604	2.190.325.591	(22.690.338)	566.629.746	11.414.004	1.735.051.549	21.044.536.848	11.815.622.890	42.461.589.894	(1.643.549)	42.459.946.345
Transfer	728.000.000	774.654.467	-	-	373.511.798	-	-	9.939.456.625	(11.815.622.890)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	10.918.780	2.467.791.607	-	4.247.574.955	6.726.285.342	(4.806.597)	6.721.478.745
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	10.918.780	2.467.791.607	-	-	2.478.710.387	-	2.478.710.387
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	4.247.574.955	4.247.574.955	(4.806.597)	4.242.768.358
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.167.354.071	2.190.325.591	(22.690.338)	940.141.544	22.332.784	4.202.843.156	30.983.993.473	4.247.574.955	49.187.875.236	(6.450.146)	49.181.425.090
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.167.354.071	2.190.325.591	(22.690.338)	940.141.544	22.332.784	4.202.843.156	30.983.993.473	4.247.574.955	49.187.875.236	(6.450.146)	49.181.425.090
Düzeltilme (*)	-	-	-	-	-	-	-	(2.901.073.645)	-	(2.901.073.645)	-	(2.901.073.645)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	4.247.574.955	(4.247.574.955)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	(14.343.242)	1.171.689.403	-	1.726.997.641	2.884.343.802	20.497.758	2.904.841.560
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	(14.343.242)	1.171.689.403	-	-	1.157.346.161	10.329.553	1.167.675.714
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.726.997.641	1.726.997.641	10.168.205	1.737.165.846
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	5.167.354.071	2.190.325.591	(22.690.338)	940.141.544	7.989.542	5.374.532.559	32.330.494.783	1.726.997.641	49.171.145.393	14.047.612	49.185.193.005

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		3.226.583.563	1.664.588.680
Dönem karı		1.737.165.846	4.242.768.358
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		667.835.627	(1.794.594.938)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	507.557.610	314.905.657
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		27.797.537	17.112.215
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		319.490.441	184.380.215
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	7.073.961	4.354.628
Gerçeğe uygun değer kazançları		(340.294.345)	(3.611.148.452)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		275.272.156	(77.443.531)
Parasal kazanç/kayıp		(129.061.733)	1.373.244.330
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		846.379.578	(777.737.261)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(365.514.927)	(399.155.978)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		976.687.446	(322.509.179)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(13.848.666)	(106.172.386)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		371.371.093	(26.391.097)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		(1.349.668.385)	395.355.618
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		791.452.193	(301.555.563)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		236.922.954	95.895.326
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		198.977.870	(113.204.002)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.251.381.051	1.670.436.159
Vergi ödemeleri		(17.878.634)	(5.847.479)
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(6.918.854)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(751.987.107)	(2.603.698.802)
Alınan faiz	23	451.062.590	439.743.644
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(509.039.847)	(65.312.873)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Finansal yatırım alımları		79.870.361	(844.496.435)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(773.880.211)	(2.133.633.138)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(1.565.161.032)	141.802.234
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	325.040.683	1.463.603.158
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.125.141.444)	(667.654.852)
Ödenen faiz	23	(765.060.271)	(654.146.072)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		909.435.424	(797.307.888)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(286.990.204)	(1.105.897.531)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		933.673.730	2.806.856.936
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	1.556.118.950	903.651.517

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul eile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 80 (31 Aralık 2023: 64), Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin personel sayısı 839 (31 Aralık 2023: 613) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 37'dir. (31 Aralık 2023: 62).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyet	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

(*) Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. ("Ela Otel") turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir.

(**) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükyalı") 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

(***) Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükyalı Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükyalı projesinde oluşan ticari alanların işletilmesi amacıyla kurulmuştur.

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyet	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

"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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar 10 Mart 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yıllık Endeks	2.684,55	1.859,38	1.128,45
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,4438	2,3790

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükalya Otel İşletmeciliği A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükalya Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

- **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**, Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları**, KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**, Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcıkiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b. 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**, KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**, KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. *31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı):*

- **TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**, Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

c. *Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:*

- **TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları**, Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

d. *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:*

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

d. *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı):*

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;** Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

- **UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler;** UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

d. *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı):*

- **UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:** Açıklamalar Standardı Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

Bu ek dipnottaki bilgiler bireysel finansal tablolara dayanan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024	Ekspertiz rapor tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oran	Yıllık fiyat artış oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk oranı
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	52.695	%95
Bodrum Arsa	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	17.891	-
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	31.12.2024	Gelir İndirgeme	%35	%76	-	%75
Büyükyalı Ticari Alanlar	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	188.298	%81
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	76.328	%75
Bayrampaşa Bina	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	78.871	%100
Aydın Didim Arsa	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	9.137	-
Büyükyalı Ofis	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	184.770	%100
Antalya Demre Arsa	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	9.169	-
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	43.630	-
Kemer Arsa	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	7.120	-
Topkapı Arsa	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	97.136	-
Kemer Çamyuva Arsası	31.12.2024	Pazar Yaklaşımı	%0	-	15.275	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Otelcilik gelirleri

Otelcilik gelirleri, odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir. Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup gayrimenkullerin değerlemesinde mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binaları için "TMS 16 Maddi Duran Varlıklara İlişkin Standart"ı kapsamında yeniden değerlendirme metodunu benimsemiştir. Bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yapılan ekspertiz değerleri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz. Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar. Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralaan Durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 15 yıl arasındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflanırlar.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Finansal tablo dışı bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar içerisinde yer alan ilgili varlıklar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal Yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Grup'un finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Grup'un varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme Birleşmeleri

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar. Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin tedavüldeki hisse senedi adedi sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan tedavüldeki hisse adedine, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Grup'un yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisselerle temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2024 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir. İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup’un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

Konsolide finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup'un alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmiştir.

İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
 - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Grup'un ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	3.916.992.379	2.250.555.620	(476.494.704)	5.691.053.295
Satışların maliyeti	(2.332.983.260)	(2.121.843.976)	228.300.158	(4.226.527.078)
Brüt kar	1.584.009.119	128.711.644	(248.194.546)	1.464.526.217
Genel yönetim giderleri (-)	(220.277.847)	(92.604.605)	-	(312.882.452)
Pazarlama giderleri (-)	(23.169.129)	(157.760.452)	-	(180.929.581)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	788.510.414	26.657.671	(389.261.556)	425.906.529
Esas faaliyet karı/(zararı)	2.129.072.557	(94.995.742)	(637.456.102)	1.396.620.713
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	936.023.048	61.405.317	(283.953.904)	713.474.461
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	3.065.095.605	(33.590.425)	(921.410.006)	2.110.095.174
Finansman gelirleri/giderleri, net	(443.219.578)	(17.647.776)	-	(460.867.354)
Parasal Kazanç kayıp	(321.505.825)	240.978.351	443.737.656	363.210.182
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	2.300.370.202	189.740.150	(477.672.350)	2.012.438.002
Vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(345.672.035)	(59.787.832)	130.187.711	(275.272.156)
Dönem karı/zararı	1.954.698.167	129.952.318	(347.484.639)	1.737.165.846

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2023

	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	1.989.904.581	1.618.666.612	(492.970.244)	3.115.600.949
Satışların maliyeti	(526.257.692)	(1.963.708.638)	265.191.240	(2.224.775.090)
Brüt kar	1.463.646.889	(345.042.026)	(227.779.004)	890.825.859
Genel yönetim giderleri (-)	(145.515.733)	(76.274.879)	-	(221.790.612)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(19.247.566)	(130.382.914)	-	(149.630.480)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.558.930.972	251.076.266	(1.902.603.055)	3.907.404.183
Esas faaliyet karı/(zararı)	6.857.814.562	(300.623.553)	(2.130.382.059)	4.426.808.950
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.837.560.882	-	-	1.837.560.882
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	8.695.375.444	(300.623.553)	(2.130.382.059)	6.264.369.832
Finansman gelirleri/giderleri, net	483.442.380	(23.979.322)	-	459.463.058
Parasal Kazanç kayıp	(2.437.610.109)	166.195.889	(287.093.843)	(2.558.508.063)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	6.741.207.715	(158.406.986)	(2.417.475.902)	4.165.324.827
Vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	77.443.531	-	77.443.531
Dönem karı/zararı	6.741.207.715	(80.963.455)	(2.417.475.902)	4.242.768.358

31 Aralık 2024

	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	13.551.788.284	482.155.244	(15.192.906)	14.018.750.622
Cari olmayan / Duran varlıklar	41.118.694.243	241.155.901	(495.639.777)	40.864.210.367
Toplam varlıklar	54.670.482.527	723.311.145	(510.832.683)	54.882.960.989

31 Aralık 2024

	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.646.192.608	632.018.900	(15.192.907)	2.263.018.601
Uzun vadeli yükümlülükler	3.367.217.292	54.046.585	13.485.506	3.434.749.383
Özkaynaklar	49.657.072.627	37.245.661	(509.125.283)	49.185.193.005
Toplam kaynaklar	54.670.482.527	723.311.146	(510.832.684)	54.882.960.989

31 Aralık 2023

	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	16.164.105.702	576.575.752	128.483.321	16.869.164.775
Cari olmayan / Duran varlıklar	39.347.897.548	223.668.383	(1.306.238.139)	38.265.327.792
Toplam varlıklar	55.512.003.250	800.244.135	(1.177.754.818)	55.134.492.567

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Kaynaklar	31 Aralık 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	3.309.659.995	798.398.327	(10.113.229)	4.097.945.093
Uzun vadeli yükümlülükler	1.770.307.887	84.814.495	-	1.855.122.381
Özkaynaklar	50.593.464.764	(249.295.362)	(1.162.744.309)	49.181.425.093
Toplam kaynaklar	55.673.432.646	633.917.460	(1.172.857.538)	55.134.492.567

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	107.975	557.819
Bankadaki nakit	1.538.666.417	919.721.242
- Vadeli mevduatlar	1.428.871.041	814.955.468
- Vadesiz mevduatlar	109.795.376	104.765.774
Diğer hazır değerler	17.344.558	13.394.669
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.556.118.950	933.673.730
Reeskont	-	(30.022.213)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.556.118.950	903.651.517

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	591.787.133
ABD Doları	2,00	331.881.436
Türk Lirası	40,00-49,50	505.202.472
		1.428.871.041
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Avro	1,75-2,15	338.447.292
ABD Doları	2,25	47.370.498
Türk Lirası	40,00-70,00	429.137.678
		814.955.468

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 92 gündür (31 Aralık 2023: 3 ile 35 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	325.777.840	202.130.280
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	272.955.769	1.318.696.630
Uzun vadeli borçlanmalar	130.922.351	1.792.401.669
	729.655.960	3.313.228.579

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	729.655.960	3.313.228.579
	729.655.960	3.313.228.579

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	598.733.609	1.520.826.910
1-2 yıl içerisinde ödenecek	76.066.608	875.243.379
2-5 yıl içerisinde ödenecek	54.855.743	917.158.290
	729.655.960	3.313.228.579

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2024			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-27,00	598.733.609	130.922.351
		598.733.609	130.922.351
31 Aralık 2023			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-31,00	1.520.826.910	1.792.401.669
		1.520.826.910	1.792.401.669

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	143.219.037	42.509.880
Ticari alacaklar	98.446.813	433.193.113
Şüpheli ticari alacaklar	22.288.787	20.144.572
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(22.288.787)	(20.144.572)
	241.665.850	475.702.993

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023 : 30 gün).

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(20.144.572)	(15.789.944)
Dönem gideri / iptali	(7.073.961)	(4.354.628)
Parasal kazanç kayıp	4.929.746	-
Kapanış bakiyesi	(22.288.787)	(20.144.572)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	740.519.878	388.875.480
Borç senetleri	50.150.000	-
Gider tahakkukları	-	1.918.616
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(18.385)
	790.657.144	390.775.711

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar (*)	543.058	2.905.657
Verilen depozito ve teminatlar	2.526.131	1.149.070
Diğer	-	3.330.399
	3.069.189	7.385.126

(*) Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (**)	8.670.278	19.311.060
Ödenecek vergiler (***)	27.789.547	21.324.710
Diğer	365.381	102.382
	36.825.206	40.738.152

(**) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(***) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	10.190.183	11.394.106
	10.190.183	11.394.106

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devam eden proje stokları (*)	5.154.297.004	4.809.252.658
Tamamlanan proje stokları (**)	2.173.776.702	3.485.019.430
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	39.114.155	36.945.219
Kısa vadeli stoklar	7.367.187.861	8.331.217.307

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları(*)	2.028.055.060	2.782.686.925
Taahhütlere verilen avanslar	932.204	-
Gelecek aylara ait giderler	21.567.416	51.101.561
	2.050.554.680	2.833.788.486

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	1.659.191	9.678.878
Verilen depozito ve teminatlar	1.415.706	1.614.406
	3.074.897	11.293.284

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	614.453.608	1.617.509.993
Gelecek aylara ait gelirler (**)	79.824	335.243.978
	614.533.432	1.952.753.971

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projeleri için alınan avans tutarlarına aittir.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Göktürk Projeleri ve Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler(***)	26.488.109	37.935.955
	26.488.109	37.935.955

(***) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden ve Göktürk projelerinde faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatla dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	40.233.314	235.285.641
İş avansları	-	41.897
Diğer	8.319.763	2.730
	48.553.077	235.330.268

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	852.517	1.136.139
	852.517	1.136.139

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.605.164.584 TL tutarında finansal yatırımı bulunmaktadır. (31 Aralık 2023: 3.876.620.466 TL)

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2024
Kira sertifikaları	620.444.512	209.271.080	829.715.592	829.715.592
Bono	575.379.270	(207.258.578)	368.120.692	368.120.692
Yatırım Fonları	1.261.471.650	145.856.650	1.407.328.300	1.407.328.300
	2.457.295.432	147.869.152	2.605.164.584	2.605.164.584

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2023
Kira sertifikaları	513.185.384	261.450.023	774.635.407	774.635.407
Kur korumalı mevduat ("KKM")	760.075.155	45.263.309	805.338.464	805.338.464
Bono	420.969.573	890.169.049	1.311.138.622	1.311.138.622
Eurobond	147.817.030	87.326.018	235.143.048	235.143.048
Yatırım Fonları	197.012.441	553.352.484	750.364.925	750.364.925
	2.039.059.583	1.837.560.883	3.876.620.466	3.876.620.466

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	9.893.273.094	16.421.181.788	26.314.454.882
İlaveler	773.880.211	-	773.880.211
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	636.928.129	(296.633.784)	340.294.345
Transfer	1.153.304.566	(12.658.000)	1.140.646.566
31 Aralık 2024	12.457.386.000	16.111.890.004	28.569.276.004

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	11.132.628.100	12.925.282.116	24.057.910.216
Gerçeğe uygun değer artışı	1.079.627.828	2.462.887.685	3.542.515.513
İlaveler	1.100.621.148	1.033.011.987	2.133.633.135
Transfer	(3.419.603.982)	-	(3.419.603.982)
31 Aralık 2023	9.893.273.094	16.421.181.788	26.314.454.882

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2024 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleridir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	5.547.633.000	5.286.329.861
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	6.043.000.000	4.426.941.889
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	3.624.430.000	3.820.262.292
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.459.600.004	2.682.863.107
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.082.075.000	2.196.578.628
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.892.985.000	1.781.164.808
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.496.672.000	1.694.178.043
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.569.092.000	1.586.036.899
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.333.295.000	1.205.346.172
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	673.711.000	665.242.514
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	829.060.000	849.105.993
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	117.820.000	120.404.676
Kemer Çamyuva Arsası (**)	Pazar Yaklaşımı	2	899.903.000	-
			28.569.276.004	26.314.454.882

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

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

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar. İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan. 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 52.695 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 5.547.633.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.491 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 6.043.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 3.624.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 2.459.600.004 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 76.328 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.082.075.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki doluluk (kiralama) oranı %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralama ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.892.985.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.137,24 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.496.672.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.569.092.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.333.295.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, Pazar yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 9.168,90 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 648.231.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 673.711.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin 15.000 TL - 19.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 829.060.000 TL olarak belirlenmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 43.630 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 117.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 899.903.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2024	800.985	12.409.727.320	79.586.775	7.702.043	253.006.551	180.748.871	12.931.572.545
Alımlar	-	-	109.894.151	13.201.812	274.554.191	80.828.772	478.478.926
Değer artışı	-	1.301.877.114	-	-	-	-	1.301.877.114
Çıkışlar	-	(777.578.482)	(2.887.575)	(4.492.777)	(39.716.771)	(105.641.493)	(930.317.098)
31 Aralık 2024	800.985	12.934.025.952	186.593.351	16.411.078	487.843.971	155.936.150	13.781.611.487
1 Ocak 2024	593.663	914.115.406	43.679.414	5.870.132	177.887.318	-	1.142.145.933
Dönem gideri	129.798	248.194.546	5.931.145	1.136.902	245.611.168	-	501.003.559
Çıkışlar	-	-	(2.887.575)	4.492.777	(39.716.771)	-	(38.111.569)
31 Aralık 2024	723.461	1.162.309.952	46.722.984	11.499.811	383.781.715	-	1.605.037.923
31 Aralık 2024 net defter değeri	77.524	11.771.716.000	139.870.367	4.911.267	104.062.256	155.936.150	12.176.573.564

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2023	800.985	9.941.934.996	79.534.644	7.702.043	243.452.576	127.649.843	10.401.075.087
Alımlar	-	-	52.131	-	9.553.975	53.099.028	62.705.134
Çıkışlar	-	2.467.792.324	-	-	-	-	2.467.792.324
31 Aralık 2023	800.985	12.409.727.320	79.586.775	7.702.043	253.006.551	180.748.871	12.931.572.545
1 Ocak 2023	463.864	637.995.624	37.656.258	5.204.435	151.331.040	-	832.651.221
Dönem gideri	129.799	276.119.782	6.023.156	665.697	26.556.278	-	309.494.712
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	593.663	914.115.406	43.679.414	5.870.132	177.887.318	-	1.142.145.933
31 Aralık 2023 net defter değeri	207.322	11.495.611.914	35.907.361	1.831.911	75.119.233	180.748.871	11.789.426.612

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 11.548.260.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2024 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 223.456.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2024	86.373.130	86.373.130
Alımlar	30.560.921	30.560.921
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024	116.934.051	116.934.051
1 Ocak 2024	19.036.871	19.036.871
Dönem gideri	6.554.051	6.554.051
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024	25.590.922	25.590.922
31 Aralık 2024 net defter değeri	91.343.129	91.343.129

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2023	83.765.390	83.765.390
Alımlar	2.607.740	2.607.740
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	86.373.130	86.373.130
1 Ocak 2023	13.625.924	13.625.924
Dönem gideri	5.410.947	5.410.947
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	19.036.871	19.036.871
31 Aralık 2023 net defter değeri	67.336.259	67.336.259

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.181.678.896	1.023.200.951
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.181.678.896	1.023.200.951

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Teminat mektubu	-	-	1.181.678.896	-	-	1.023.200.951
	-	-	1.181.678.896	-	-	1.023.200.951

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dava karşılıkları		
Açılış bakiyesi	9.439.093	7.344.147
Dönem gideri, net	6.134.983	2.094.946
Parasal kazanç/kayıp	(2.901.363)	-
Kapanış bakiyesi	12.672.713	9.439.093

16. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.313	47,22	687.504.313
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	26.387.530
Nominal sermaye	100	1.456.000.000	100	1.456.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		5.167.354.071		5.167.354.071
Toplam		6.623.354.071		6.623.354.071

26 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2022 yılı dönem karından karşılanmak üzere 728.000.000 TL artırılarak 728.000.000 TL'den 1.456.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Şirket'in yeni sermayesi 28 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	22,56	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25	364.000.000	23,16	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Mart 2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2022 yılı sonunda dolacak olan Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanın 2.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavan izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımını, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih 18/576 sayılı kararı ve Ticaret Bakanlığı'nın 22 Nisan 2022 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 26 Nisan 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022-2026 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2024 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1.456.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Grup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.885 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 1.446.726.115 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla birlikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	5.374.532.559	4.202.843.156
Aktüeryal kayıp fonu	7.989.542	22.332.784
	5.382.522.101	4.225.175.940

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yüzde 10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının yüzde 30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Mart 2025 tarih ve E36231672-401.01.01-68638 sayılı yazısında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2024 yılına ilişkin dönem sonu finansal tablolarını yayımlamadan önce genel kurul yaparak kar dağıtım politikalarında ya da esas sözleşmelerinde değişen istisna hükmüne uygun değişiklik yapabilmeleri için gerekli zamanın kısıtlılığı dikkate alınarak vergi hesaplamasında oranın yüzde 10 kullanılması kabul edilmiş olup sadece 2024 yılına yönelik olarak değişen istisna hükmüne uygun şekilde kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde değişiklik yapılması yönünde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulunca karar alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede; Şirket kar dağıtım politikasının gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler kapsamında revize etmiştir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele ödenecek ücretler	21.882.432	18.437.364
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	11.516.273	8.953.801
	33.398.705	27.391.165

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	8.832.375	5.250.548
	8.832.375	5.250.548

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	5.250.548	5.190.374
Dönem içinde ayrılan karşılık	5.195.727	60.174
Parasal kazanç / kayıp	(1.613.900)	-
Toplam, 31 Aralık	8.832.375	5.250.548

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	20.403.060	13.390.655
	20.403.060	13.390.655

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

	2024	2023
Net iskonto oranı	%3,45	%1
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%92,25	%100

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	5.250.548	5.190.374
Dönem içinde ayrılan karşılık	5.195.727	60.174
Parasal kazanç / kayıp	(1.613.900)	-
Toplam, 31 Aralık	8.832.375	5.250.548

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.726.997.641	4.247.574.955
Pay başına kazanç	1,19	2,92

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut ve ofis satışları	2.893.192.389	845.068.281
Otelcilik geliri	1.969.233.212	1.460.697.918
Kira geliri	862.534.465	754.129.637
Diğer gelirler	74.942.110	115.962.070
Satış iskontoları (-)	(108.848.881)	(60.256.957)
	5.691.053.295	3.115.600.949

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti	2.058.339.784	141.658.020
Personel Giderleri	549.186.838	532.677.240
Büyükaly tesis maliyetleri	361.523.934	234.512.478
Yiyecek içecek giderleri	312.788.368	247.243.892
Vergi ve harç giderleri	29.261.671	177.361.508
Danışmanlık giderleri	13.391.599	135.490.448
Amortisman ve itfa payları giderleri	507.551.582	314.887.825
Enerji giderleri	94.738.548	91.318.903
İşletme malzemesi giderleri	66.000.953	159.180.288
Aidat Giderleri	1.493.611	63.253.428
Bakım onarım giderleri	18.904.959	44.711.985
Sigorta giderleri	3.805.175	8.218.701
Diğer	209.540.056	74.260.375
	4.226.527.078	2.224.775.091

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI
ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri (-)	180.929.581	149.630.480
Genel yönetim giderleri (-)	312.882.452	221.790.612
	493.812.033	371.421.092

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam Giderleri	103.411.644	101.349.725
Personel giderleri	52.248.701	28.073.182
Seyahat Giderleri	6.856.816	9.102.124
Ofis giderleri	5.375.885	2.557.748
Danışmanlık giderleri	4.036.258	3.354.470
Diğer	9.000.277	5.193.231
	180.929.581	149.630.480

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	154.966.173	117.102.868
Bağış ve yardımlar	87.790.377	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	22.897.137	49.914.971
Ofis giderleri	4.261.247	21.462.823
Ulaşım giderleri	3.790.286	3.856.493
Aidat giderleri	3.282.928	-
Kira giderleri	3.269.216	-
Vergi resim ve harçlar	103.151	11.877.780
Amortisman giderleri	6.028	17.832
Diğer	32.515.909	17.557.845
	312.882.452	221.790.612

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	340.294.345	3.542.515.513
Kambiyo karları	121.095.141	379.064.258
Ceza gelirleri	52.678.389	
Konusu Kalmayan Karşılıklar	4.395.869	830.343
Diğer	110.364.471	423.664.824
	628.828.215	4.346.074.938

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kambiyo Zararları (-)	151.356.413	380.718.897
Karşılık Giderleri (-)	17.604.813	4.354.628
Diğer	33.960.460	53.597.229
	202.921.686	438.670.754

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	655.665.021	1.792.297.571
Maddi duran varlık satış karları	61.446.424	-
Diğer	-	45.263.311
	717.111.445	1.837.560.882

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	3.636.984	-
	3.636.984	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz Gelirleri	451.062.590	439.743.644
Kur farkı gelirleri	71.027.821	803.836.465
	522.090.411	1.243.580.109

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	770.553.031	654.629.414
Kur farkı gideri	203.583.817	129.487.637
Diğer	8.820.917	-
	982.957.765	784.117.051

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	1.928.346.005
Stoklar	1.365.939.862
Peşin ödenmiş giderler	(166.678.068)
Finansal yatırımlar	444.457.583
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.196.115.968
Ertelenmiş gelirler	(2.158.799.469)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(911.360.157)
Özkaynaklar	(8.841.329.714)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.565.135.823)
Hasılat	531.069.358
Satışların maliyeti	(2.022.271.116)
Genel yönetim giderleri	(32.895.484)
Pazarlama giderleri	(22.150.224)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	14.942.369
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	14.450.565
Finansman gelirleri/giderleri	(48.281.291)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	363.210.182

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2024 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	17.878.634	5.847.479
	17.878.634	5.847.479

(*) Peşin ödenen vergi ve fonlar Grup'un dönem içerisinde vadeli mevduat gelirlerine ilişkin ödediği stopajlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %10-25 ile hesaplanmıştır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabına, 2024 yılına ait ertelenmiş vergi gelir (gider) etkisi ise cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir. Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(34.081.142)	(48.470.070)
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	2.921.792.767	(29.997.380)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(4.333.192)	(2.488.277)
Kısa vadeli borçlanmalar	18.854	102.629
Kullanılmamış izin karşılıkları	(1.552.645)	(901.062)
Dava karşılıkları	(395.010)	(570.311)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	-	(110.467)
Peşin ödenmiş giderler	-	383.008
Stoklar	335.039.073	293.869
Diğer	7.166.719	77.446
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	3.223.655.424	(81.680.615)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(275.272.156)	77.443.531
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(275.272.156)	77.443.531
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	4.781.081	(3.639.594)
- Maddi duran darlıklar yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi	(130.187.711)	-
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(400.678.786)	73.803.937

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa Vadeli Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar	-	-	-	51.440.060
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	51.923	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	10.106.577	-	19.358.842	-
Özak Global Holding A.Ş.	23.095.921	95.291.281	14.336.313	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	55.814	-	74.026.431	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	635.151	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	6.199	-	7.293.683	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.005	-	303	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	-	-	192.711	-
	33.266.516	95.291.281	115.895.357	51.440.060

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa Vadeli Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar	-	-	-	77.837.389
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	54.916.785	-	38.531.125	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	14.663.744	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	16.719	-	-	-
Oro Enerji San.ve Tic.A.Ş.	16.719	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	2.186.775	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	26.638	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	969	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	438	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	114.631.979	17.445.086	-
	54.966.942	114.631.979	72.854.775	77.837.389

(*) Grup'un gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2024					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	696.149.206	-	-	7.284.208	1.124.928
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	107.672.421	-	-	46.608.698	93.570.314
Özak Global Holding A.Ş.	25.321.119	-	-	7.583.261	109.351.080
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	1.843.866	-	-	60.569	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	20.524.270
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	269.113
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	50.976.706	288.513
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	60.569	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	-	69.014	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	127.802	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	60.569	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	7.106.006
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	17.416	-
	830.986.612	-	-	112.848.812	232.234.224

1 Ocak – 31 Aralık 2023					
	Hizmet alımları	Faiz Giderleri	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	415.542.602	-	6.766.795	2.516.255	43.809
Özak Global Holding A.Ş.	75.365.530	11.242.473	7.043.023	-	31.709.484
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri. A.Ş.	75.443.738	-	23.060.120	33.192.944	53.640.748
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	2.257.924	38.640.706
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	233.100
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	997.062	-	54.933	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	4.198.812	-	-	244.682
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	116.271	-	-
Oro Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	54.933	-	-
Yeditepe Emlak	-	-	54.933	-	-
Özak Kültür Sanat Vakfı	-	-	-	855.469	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	54.933	-	-
Toplam	567.348.932	15.441.285	37.205.941	38.822.592	124.512.529

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	4.958.463	2.290.435
	4.958.463	2.290.435

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	729.655.960	3.313.228.579
Hazır değerler	(4.161.283.534)	(4.810.294.196)
-Nakit ve nakit benzerleri	(1.556.118.950)	(933.673.730)
-Finansal yatırımlar	(2.605.164.584)	(3.876.620.466)
Net yükümlülük	(3.431.627.574)	(1.497.065.617)
Özkaynaklar	49.171.145.393	49.187.875.236
Toplam kaynak	45.739.517.819	47.690.809.619
Net yükümlülük / kaynak oranı	(0,08)	(0,03)

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	33.266.516	241.665.850	95.291.281	3.069.189	1.538.666.417	2.605.164.584
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	33.266.516	241.665.850	95.291.281	3.069.189	1.538.666.417	2.605.164.584
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	22.288.787	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.288.787)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	54.966.942	475.702.993	114.631.979	7.385.126	919.721.242	3.876.620.466
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	81.652.000	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.966.942	475.702.993	114.631.979	7.385.126	919.721.242	3.876.620.466
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	20.144.572	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.144.572)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir:

31 Aralık 2024

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	729.655.960	851.152.331	250.133.507	419.057.148	181.961.676	-
Ticari borçlar	906.552.501	906.552.501	906.552.501	-	-	-
Diğer borçlar	312.515.904	312.515.904	312.515.904	-	-	-

31 Aralık 2023

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.294.816.992	4.533.836.751	225.741.477	1.289.380.548	3.018.714.726	-
Ticari borçlar	463.630.486	463.630.486	463.630.486	-	-	-
Diğer borçlar	129.969.647	129.969.647	129.969.647	-	-	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduatlar	1.428.871.041	814.955.468
Finansal yatırımlar	2.605.164.584	3.876.620.466
Finansal borçlar	729.655.960	1.335.204.165

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,25-2,00	40,00-49,50	1,75-2,15	40,00-70,00
Pasifler				
Alınan Krediler		7,75-27,00		9,50-31,00

Grup'un faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal borçlar	2024	2023
3 aydan kısa	241.362.618	115.434.271
3 - 12 ay arası	357.370.991	641.876.197
1 - 5 yıl arası	130.922.351	577.893.697
Toplam	729.655.960	1.335.204.165

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riski yönetimi (Devamı)

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	USD	GBP	EUR	CHF	
31 Aralık 2024					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro	İsviçre Frangı
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.053.756.262	12.238.514	168.975	16.743.343	-
2-Toplam varlıklar	1.053.756.262	12.238.514	168.975	16.743.343	-
3-Kısa vadeli borçlar	(353.763.905)	(7.266.212)	-	(2.645.067)	-
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(353.763.905)	(7.266.212)	-	(2.645.067)	-
6-Uzun vadeli borçlar	(6.603.713)	(187.144)	-	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(6.603.713)	(187.144)	-	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(360.367.618)	(7.453.356)	-	(2.645.067)	-
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	693.388.644	4.785.158	168.975	14.098.276	-
31 Aralık 2023					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro	İsviçre Frangı
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.274.351.498	32.233.718	268.941	18.919.546	332
2-Toplam varlıklar	2.274.351.498	32.233.718	268.941	18.919.546	332
3-Kısa vadeli borçlar	-	-	-	-	-
4-Finansal yükümlülükler	(274.633.050)	(1.790.038)	(199.600)	(3.992.405)	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(274.633.050)	(1.790.038)	(199.600)	(3.992.405)	-
6-Uzun vadeli borçlar	(7.954.098)	(187.144)	-	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(7.954.098)	(187.144)	-	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(282.587.148)	(1.977.182)	(199.600)	(3.992.405)	-
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.991.764.350	30.256.536	69.341	14.927.141	332

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	33.615.154	(33.615.154)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	33.615.154	(33.615.154)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	103.567.288	(103.567.288)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	103.567.288	(103.567.288)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	1.495.287	(1.495.287)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	1.495.287	(1.495.287)
Toplam (3+6+9)	138.677.729	(138.677.729)

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	178.139.592	(178.139.592)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	178.139.592	(178.139.592)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	97.247.040	(97.247.040)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	97.247.040	(97.247.040)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	519.249	(519.249)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	519.249	(519.249)
İsviçre Frangı'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
10- İsviçre Frangı net varlık / yükümlülüğü	2.322	(2.322)
11- İsviçre Frangı kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
12- İsviçre Frangı net etki (10+11)	2.322	(2.322)
Toplam (3+6+9+12)	275.908.203	(275.908.203)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Grup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.605.164.584	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	24.944.846.004	3.624.430.000
Toplam	-	27.550.010.588	3.624.430.000

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.876.620.466	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	22.494.192.590	3.820.262.292
Toplam	-	26.370.813.056	3.820.262.292

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2024	2023
Açılış	3.820.262.292	3.587.490.274
Değerleme farkı	(195.832.292)	232.772.018
Toplam	3.624.430.000	3.820.262.292

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiraların gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerleme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	10%	554.763.300	(554.763.300)
Bodrum Arsa	17.891	10%	604.300.000	(604.300.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	10%	245.960.000	(245.960.000)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	10%	208.207.500	(208.207.500)
Bayrampaşa Bina	78.871	10%	156.909.200	(156.909.200)
Aydın Didim Arsa	9.137	10%	149.667.200	(149.667.200)
Büyükyalı Ofis	184.770	10%	82.906.000	(82.906.000)
Antalya Demre Arsa	9.169	10%	67.371.100	(67.371.100)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	10%	11.782.000	(11.782.000)
Kemer Arsası	7.120	10%	189.298.500	(189.298.500)
Topkapı Arsası	97.136	10%	133.329.500	(133.329.500)
Kemer Çamyuva Arsası	15.275	10%	89.990.300	(89.990.300)
Toplam			2.494.484.600	(2.494.484.600)

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	10%	528.632.986	(528.632.986)
Bodrum Arsa	8.875	10%	442.694.189	(442.694.189)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	10%	268.286.311	(268.286.311)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	10%	219.657.863	(219.657.863)
Bayrampaşa Bina	56.976	10%	158.603.690	(158.603.690)
Aydın Didim Arsa	7.164	10%	169.417.804	(169.417.804)
Büyükyalı Ofis	131.070	10%	84.910.599	(84.910.599)
Antalya Demre Arsa	6.157	10%	66.524.251	(66.524.251)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	30.880	10%	12.040.468	(12.040.468)
Kemer Arsası	4.665	10%	178.116.481	(178.116.481)
Topkapı Arsası	49.121	10%	120.534.617	(120.534.617)
Toplam			2.249.419.259	(2.249.419.259)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.601.000	3.568.394
Toplam	4.601.000	3.568.394

30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Özak GYO 27 Aralık 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin %5'lik payını satın almıştır ve bu işlemten sonra Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin Özak GYO'daki payı %100 olmuştur. Karar 13 Ocak 2025'te Ticaret Sicil Gazetesinde tescil olduğundan dönem sonrası olay olarak değerlendirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	4.003.212.093	4.708.982.151
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	47.669.065.710	46.767.483.422
İştirakler	Md. 24 / (b)	495.230.784	495.230.784
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.502.973.937	3.701.736.288
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	54.670.482.524	55.673.432.645
Finansal borçlar	Md. 31	348.642.619	2.874.382.637
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	49.643.025.012	50.593.464.764
Diğer kaynaklar	Md. 31	4.678.814.893	2.205.585.245
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	54.670.482.524	55.673.432.646

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.320.767.956	824.292.190
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	1.407.328.300	985.507.969
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)	495.230.784	495.230.784
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	325.163.349	604.314.817
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)	1.272.483.416	800.454.967

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari /Azami Oran	31.Ara.23
1.Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait 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.İşletmecisi 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’ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Özak GYO Merkez

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52C/5 34020 Büyükyalı, Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 212 486 36 50
Faks: +90 212 486 02 51
E-posta: info@ozakgyo.com
Web: www.ozakgyo.com

Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi 34020 Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 212 557 73 73
E-posta: info@buyukyali.com
Web: www.buyukyali.com

Ela Excellence Resort Hotel

Adres: İskele Mevkii, Belek/Antalya
Telefon: +90 242 710 22 00
Faks: +90 242 715 27 75
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: 4441352@elaresort.com
Web: www.elaresort.com

Özak Göktürk Satış Ofisi

Adres: Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. No: 30/32P Göktürk/İstanbul
Telefon: +90 212 633 53 53
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: info@ozakgokturk.com
Web: ozakgyo.com

Özak Dragos Satış Ofisi

Adres: Özak GYO şantiye alanı Satış Ofisi, Cevizli, Tugay Yolu Cd. 14 /2, 34843 Maltepe/İstanbul
Telefon: (0212) 486 01 68
Web: ozakgyo.com
E-posta: info@ozakgokturk.com

ÔZAKGYO