



Özak'ın 7 Alametifarikası

Yaşama değer katan alametifarikalarımız

Özak imzası taşıyan her projenin arkasında benzersiz bir iş modeli ve sürdürülebilir odaklı bakış açımızı yansıtan alametifarikalarımız vardır.

Sektöre yön ve ilham veren fikirlerimiz, mimari tasarım anlayışımız, uygulama pratiklerimiz, duruşumuz, verimlilik odaklı teknolojilerimiz, "first class" kalite anlayışımız, evde, tatilde, işte daima peşinden koştuğumuz "iyi yaşam" tutkumuz ve insanı merkeze alan tasarımlarımız bizim alametifarikalarımızdır.

Bunları hangi projemize baksanız, görürsünüz.

Bazıları da görünmez... Ama güven verir. Duvarların arkasında ya da zeminin altındaki malzemedede ve mühendisliktedirler.

Özak'ın alametifarikaları yaşama değer katmak için hep vardı.

Yarın da olmaya devam edecek...

Sektöre yön ve ilham veren tasarımlar

Özak için tasarım, zamanın ruhunu iyi okumalı ama "zamansız" olmalı, insanı merkeze almalı ve yüksek bir estetik karakteri yansıtmalı.

Her proje, bulunduğu lokasyonun ruhunu okuyan, fonksiyonla estetiği optimum dengesini bulan, her detayı titizlikle düşünülmüş bir yaklaşımın ürünüdür.

Özak Göktürk 1 ile başlayan bu mimari yaklaşım, Özak DOA ve Özak Duyu projeleriyle devam etmiştir. Göktürk'te geliştirdiğimiz bu projelerde bölgenin mimari duruşuna çağdaş ve dinamik bir yorum getirilirken; Özak DOA Göktürk doğayla kurduğu güçlü ilişki ve ormanla bütünleşen mimarisiyle, Özak Duyu Göktürk ise sosyal yaşamı ve doğayla iç içe olma hissini merkeze alan kurgusuyla öne çıkar.

Hayat Modern, modern yaşamın ihtiyaçlarını karşılayan dengeli mimarisiyle; Hayat Flora, yaşamın tüm ihtiyaçlarını deniz ve göl manzarasıyla birleştiren yaklaşımıyla öne çıkar. 'İyi yaşam' vizyonumuzun güçlü bir yansıması olan Büyükyalı ise mimariyi kültür, tarih ve denizle buluşturan özel projelerimizden biridir.

Özak'ın mimari anlayışı, geleceğin kent dokusunu şekillendirme ve sektöre ilham verme iddiası taşır.

1.643.035 m²

Toplam Proje Büyüklüğü



“First class” fonksiyonel ve sürdürülebilir detaylar

Gerçek kalite, görünenden fazlasıdır. Binlerce iyi düşünülmüş detay, iyi bir tasarım için bir araya geldiğinde ancak iyi yaşam projeleri ortaya çıkar.

Özak projelerinde iç ve dış mekânlar yalnızca estetik değil, ergonomik, sürdürülebilir ve uzun ömürlü bir yaşam deneyimi sunmak üzere tasarlanır. Her projede tasarım konseptine uygun en iyi çözümler bir araya getirilir. Böylece “first class” farklar görünür ve yaşanır olur.

Seçilen her malzeme, dayanıklılık, konfor ve çevresel etki kriterlerinden geçer. Işık kullanımı, alan verimliliği, akustik düzenleme ve detay işçiliği, yaşam konforunu artırmak için bütüncül bir anlayışla ele alınır. Çünkü iyi seçimler, hayatı güzelleştirir ve kolaylaştırır.

66,2 milyar TL

Net Aktif Değer



“İyi yaşam” tutkumuz

Özak GYO için “iyi yaşam” tutkusu, yalnızca nitelikli gayrimenkul üretimini değil, bütüncül bir iş ve yaşam kurgusunu ifade eder. Yaşamla ve şehirle güçlü bağ kuran merkezi konumlar, yürünebilir kültür-sanat ve sosyal etkinlik alanları, spor ve sağlıklı yaşam olanakları, tarihi dokuyla bütünleşen mimari yaklaşım ve yüksek tasarım kalitesi bu tutkunun temel bileşenleridir.

“İyi yaşam”, konforu, sosyalliği, estetiği ve günlük hayatı kolaylaştıran bir ekosistemi aynı çatı altında sunma iddiamızdır.



Şehre değer katan kentsel dönüşüm anlayışımız

Kentsel dönüşüm, yalnızca eskiyi yenilemek değildir;
geleceği "nitelikli" şekilde inşa etmektir.

Özak, dönüşüm projelerinde güvenli yapı standartlarını
estetik ve sosyal değerle birleştirme anlayışına sahiptir.
Semt kültürünü koruyan, şehir dokusuna uyum sağlayan
ve bulunduğu bölgeye her açıdan değer katan projeler
geliştirir.

Her dönüşüm; riskleri azaltan, yaşam kalitesini yükselten
ve kente uzun vadeli katkı sağlayan bir yatırım olarak ele
alınır. Kısaca kentsel dönüşüm nitelikliyse, değere dönüşür.

77,9 milyar TL

Aktif Toplamı



Verimlilik odaklı dijital dönüşüm

Özak'ta mükemmellik yalnızca sonuçta değil, süreçte de aranır. Proje bittikten sonra değil sürecin her adımında verimlilik ölçülür. Şantiye yönetiminde dijital kontrol sistemleri, veri odaklı planlama ve gerçek zamanlı performans takibi; projelerin zamanında ve optimum maliyetle tamamlanmasını sağlar.

Kaynak kullanımında verimlilik, sürdürülebilirlik hedefleriyle entegre edilir. Satış süreçlerinde dijital deneyim araçları, müşteriye şeffaf ve erişilebilir bir yolculuk sunar. Dijital dönüşüm bizim için teknoloji yatırımı değil; operasyonel aklın evrimi, geleceğin değeridir.

%21

Net Kâr Marjı



Kişiyi “özel” hissettiren deneyim odaklı tatil anlayışı

Hayat ve beklentiler farklılaşıyor. Tatil anlayışında da insanların beklentileri klasik kalıpların dışına çıkıyor.

Bu doğrultuda turizmde bize özgü ne farklar ortaya koyabiliriz diye düşündük. Bu doğrultuda Ela markasıyla Belek'te başlattığımız başarı hikâyesi; tatil anlarını nitelikli anılara dönüştüren, aileyi odağına alan ve turizm dinamiklerine değer katan bir özelleştirilmiş modele dönüştü.

Ela Excellence; konaklamayı ayrıcalıklı bir deneyime taşırken, lüksü gösterişte değer incelikte tanımlıyor. Kemer, Çamyuva, Bodrum, Demre ve Didim'de planladığımız yeni otel projeleri ve 1,5 milyar TL'lik resort turizmi yatırımımızla; farklı költürlerden, yüksek gelir grubundaki misafirleri ölkemize kazandırmayı hedefliyoruz.

%25

Portföy Değerinde Turizm Payı



Lojistikte “kiralala–yap” modeli

Önemli alametifarkalarımızdan biri de cesarettir. Kalıpları yıkmak, sıra dışı çözümler sunmak Özak’a özgü özelliklerden biridir.

Alışlagelmiş “yap–kiralala” kalıbını terse çeviren “kiralala–yap” modelimiz, yatırımcı için güvenli bir zemin, işletmeler için esnek ve sürdürülebilir bir büyüme alanı yaratır. İş İstanbul, Metro ve 34 Portall gibi projelerimiz metrekaşe sunmaz, performans üretir. Ofisten lojistiğe, ticari alanlardan karma kullanıma uzanan her çözüm, değişen iş yapma biçimlerine uyum sağlayacak çeviklikte kurgulanır.

Artık bizimle anılan “kiralala–yap” modeliyle yeni başarılarla paydaşlarımızla birlikte imza atmaya devam edeceğiz.

194 bin + m²

Toplam Kiralanabilir Alan





Geleceği Şekillendiren Vizyon, Değer Yaratan Stratejik Adımlar

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Performans esaslı portföy yönetimi dönemi

2025 yılı, Özak GYO açısından mevcut portföyümüzdeki potansiyeli, somut adımlarla ileriye taşıdığımız bir yıl oldu.

Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2025 yılı, yalnızca ekonomik göstergelerin değil; yatırımcı beklentilerinin, şehirlerin dönüşüm ihtiyacının, yaşam standartlarına ilişkin talebin ve gayrimenkul sektöründe değer yaratma biçimlerinin de yeniden şekillendiği bir dönem oldu. Böylesi bir yılda biz, Özak GYO olarak, yönümüzü kısa vadeli dalgalanmalara değil; uzun vadeli değer üretme anlayışımıza göre tayin ettik. Çünkü bizim için asıl mesele, yalnızca proje geliştirmek değil; bulunduğumuz her lokasyonda hayata, kente ve ekonomiye kalıcı değer katmak.

Özak GYO'nun temel yaklaşımı, kurulduğu günden bu yana aynı çizgide ilerliyor: Güçlü finansal yapı, disiplinli portföy yönetimi, nitelikli mimari yaklaşım, insanı merkeze alan yaşam kurgusu ve değişen ihtiyaçlara uyum sağlayan esnek bir iş modeli. Bugün geldiğimiz noktada bu yaklaşımın, bizi sektörün en güçlü oyuncularından biri haline getirdiğini ve aynı zamanda farklı segmentlerde dengeli

2025'i sadece hazırlık yapılan bir dönem olarak değil; sahada ilerlediğimiz, stratejinin icraya dönüştüğü bir eşik yılı olarak görüyoruz.

büyüyen, risklerini dağıtabilen ve geleceği planlı biçimde inşa eden bir yapıya dönüştürdüğünü de görüyoruz.

2025 yılı, Özak GYO açısından mevcut portföyümüzdeki potansiyeli, somut adımlarla ileriye taşıdığımız bir yıl oldu. Hayat Flora projemizin ilk etabında satış sürecinin başlaması, Hayat Modern projemizde ruhsat süreçlerinin başarıyla tamamlanması, Kemer'deki resort otel yatırımımızın başlaması ve Özak Duyu Göktürk, Özak Dragos ile Hayat City Mahmutbey projelerimizde inşaat faaliyetlerinin planlanan takvim doğrultusunda ilerlemesi, bu kararlılığın en somut göstergeleri arasında yer alıyor. Biz, 2025'i sadece hazırlık yapılan bir dönem olarak değil; sahada ilerlediğimizi, stratejinin icraya dönüştüğü bir eşik yılı olarak görüyoruz. Finansal erişimin kısıtlı olması nedeniyle ertelenen taleplerin önümüzdeki süreçte güncel karşılığını bulması ve arz-talep dengesinin yerine oturmasıyla, bu potansiyeli güçlü bir büyüme ivmesine dönüştürmeye hazır olacağız.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sürdürülebilir ve dengeli büyüme stratejisi

Özak GYO olarak bizim için büyüme, sadece ölçek büyütme değil; dengeyi, kaliteyi ve finansal disiplini birlikte koruyarak ilerlemek anlamını taşıyor.

Çeşitlendirilmiş ve nitelikli portföy yapısı, bugün Özak GYO'yu farklılaştıran en önemli unsurlardan biri. Konut, ofis, perakende, lojistik ve turizm gibi farklı alanlarda geliştirdiğimiz projeler sayesinde büyümemizi tek bir kulvara bağlı olmadan sürdürüyoruz. Bu yapı, yalnızca riskleri dağıtan koruyucu bir zemin yaratmıyor; aynı zamanda sürdürülebilir nakit akışı, güçlü kira geliri kompozisyonu ve yatırımcı güveni açısından da önemli bir avantaj sağlıyor. Özak GYO olarak bizim için büyüme, sadece ölçek büyütme değil; dengeyi, kaliteyi ve finansal disiplini birlikte koruyarak ilerlemek anlamını taşıyor.

Raporumuzun ana omurgasını oluşturan "Özak'ın 7 Alametifarikası", aslında bizim kurumsal karakterimizi tarif ediyor. Tasarım anlayışımızda zamansızlık ve estetiği; detay yaklaşımımızda kaliteyi ve sürdürülebilirliği; yaşam kurgumuzda konforu, sosyal değeri ve insanı;

**Resort turizmi
tarafındaki
yatırımlarımızı uzun
vadeli büyüme
ajandamızın önemli
bir parçası olarak ele
alıyoruz.**

şehir yaklaşımımızda ise nitelikli dönüşümü merkeze alıyoruz. Güçlü bir altyapı ile tamamladığımız dijital dönüşüm yolculuğumuzla verimlilik odaklı süreç yönetimine, turizmde deneyim odaklı ve katma değerli modele, ticari gayrimenkulde ise esnek iş yapış biçimlerine yatırım yapıyoruz. Bütün bu unsurlar bir araya geldiğinde ortaya, yalnızca bina ya da proje değil; güven veren, yaşayan ve uzun ömürlü değerler çıkıyor.

Turizmde de önemli bir misyon taşıyoruz. Ela Excellence ile yakaladığımız güçlü deneyimi, önümüzdeki dönemde Kemer, Çamyuva, Bodrum, Demre ve Didim gibi yeni lokasyonlara taşıyacağız. Biz turizmi yalnızca bir yatırım alanı olarak değil; ülkemize nitelikli ziyaretçi, güçlü döviz geliri ve yüksek katma değer kazandıran stratejik bir alan olarak görüyoruz. Bu bakış açısıyla, resort turizmi tarafındaki yatırımlarımızı uzun vadeli büyüme ajandamızın önemli bir parçası olarak ele alıyoruz.

Öte yandan, sektörde bizi özgün kılan iş modellerinden biri olan "kiralama-yap" yaklaşımımız da ticari gayrimenkul tarafındaki farklılığımızı ortaya koyacak. Değişen iş yapış biçimlerini doğru okuyarak geliştirdiğimiz bu model; yatırımcı için daha güvenli, kullanıcı için daha esnek ve şirketimiz için daha sürdürülebilir bir yapı sunuyor. Bizim için yenilik, yalnızca yeni proje üretmek değil; aynı zamanda ihtiyaca uygun yeni iş modelleri geliştirebilmektir.

Sürdürülebilirlik konusunu da tüm bu büyüme yaklaşımının ayrılmaz bir parçası olarak görüyoruz. Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarında etkin ve kabul görmüş iyi uygulamaları takip ediyor; verimlilik, kaynak yönetimi, kalite, çalışan gelişimi ve toplumsal katkı başlıklarını iş yapış biçimimizin doğal bir parçası haline getiriyoruz. Bizim için sürdürülebilirlik, ayrı bir gündem başlığı değil; kalıcı değer üretmenin temel şartıdır.

2026 yılına ve orta-uzun vadeye baktığımızda, önümüzde güçlü bir yatırım ajandası görüyoruz. Hayat Flora'nın ilerlemesi, Özak Duyu Göktürk ve Hayat City Mahmutbey projelerindeki satış faaliyetleri, turizm yatırımlarımızın yeni aşamalara taşınması, yeni fırsatların değerlendirilmesi ve net aktif değerinde istikrarlı büyümenin sürdürülmesi temel önceliklerimiz arasında yer

alıyor. Her yeni adımımızda aynı prensiple hareket ediyor; doğru lokasyonda, doğru ürünle, doğru iş modeliyle ve doğru finansal disiplinle ilerliyoruz.

Geleceğimizi ve 2030 vizyonumuzu bugünden planlayarak nerede olacağımızı net bir şekilde belirledik. Özak GYO olarak, ortak akıl ve ortak iradeyle şekillendirdiğimiz bu vizyona en büyük katkıları; yüksek standartları ve inşaat kalitesi ile Int-Er Yapı, ticari geliştirmeden varlık yönetimine, konsept geliştirmeden kiralamaya, işletmeden kültür sanat faaliyetlerine kadar saha ve uygulama gücünün birleşmesiyle Akyön Mülk Yönetimi ve turizm sektöründen gelen geniş hizmet altyapımız ve markalaşma deneyimimiz sağlayacak.

Bugüne kadar hayata geçirdiğimiz her projede değer yaratmayı daima ön planda tuttuk. Bugün ulaştığımız noktada, ülkemiz için üretebileceğimiz en kritik değerlerden birinin İstanbul'un kentsel dönüşüm sürecine sunacağımız katkı olduğuna inanıyoruz. Halka açık ve şeffaf yapımız, güçlü stratejik bakış açımız ve sağlam finansal duruşumuzla; İstanbul'a değer katacak en güçlü paydaşlardan biriyiz. Hem kamu otoriteleri hem de mülkiyet sahipleri nezdinde güvenilir bir çözüm ortağı olma misyonumuzu kararlılıkla sürdürüyoruz.

Sürdürülebilir iş modelleri geliştiren, tasarım ve kalitede trendleri belirleyen bir şirket olarak, finansal kısıtların ve düzenlemelerin yarattığı zorlu şartlara rağmen, bunları kendi kaynaklarımız ve özgün modellerimizle aşabilen bir yapıya sahibiz. Çevikliğimiz, dinamizmimiz ve özellikle finansal ve operasyonel dayanıklılığımız, bizi geleceğe güvenle taşıyan en temel gücümüzdür.

Bugüne kadar bize güvenen tüm yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza, müşterilerimize ve çalışma arkadaşlarımıza teşekkür ediyorum. Özak GYO olarak geçmişten aldığımız tecrübeyi, Özak farkıyla, bugünün dinamizmi ve geleceğin ihtiyaçlarıyla birleştirerek yolumuza çok daha güçlü ve hızlı adımlarla devam edeceğiz.

Önümüzdeki dönemde de yalnızca gayrimenkul geliştiren değil; şehirlerin geleceğine, yaşam kalitesine ve ülke ekonomisine değer katan bir şirket olma kararlılığımızı sürdüreceğiz.

Saygılarımla,

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

KISACA ÖZAK GYO

Yaşama değer katan vizyon

Özak GYO, "Hayata değer katmak" felsefesini tüm projelerinin merkezine alarak modern kent mimarisine ve toplumsal yaşama kalıcı değerler sunmaktadır.

77,9
Milyar TL

AKTİF
BÜYÜKLÜK

Özak GYO, güçlü finansal yapısı ve stratejik portföy yönetimiyle Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olma ünvanını korumaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yolculuğuna 1995 yılında Inter Yapı ile başlayan Özak Global Holding, tüm inşaat ve gayrimenkul yatırımlarını stratejik bir çatı altında birleştirmek amacıyla 2009 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı hayata geçirmiştir. Kuruluşundan bu yana "Hayata değer katmak" vizyonunu odağına alan Şirket, sektördeki konumunu bu temel felsefe üzerine inşa etmektedir.

Özak GYO, yaşamı kolaylaştıran, kullanıcılarına zaman kazandıran ve yüksek konfor standartları sunan projeleriyle geleceğin yaşam trendlerine yön vermektedir. Geliştirme süreçlerinde yenilikçi ve fonksiyonel çözümleri temel ilke olarak benimseyen Özak GYO, şehrin en dinamik ve merkezi noktalarında hayata geçirdiği özgün konseptlerle farkını ortaya koymaktadır.

Konut segmentindeki faaliyetlerini "Özak" ve "Hayat" markalarıyla çeşitlendiren Özak GYO, farklı beklentilere odaklı stratejiler yürütmektedir. Özak markasıyla niş ve lüks segmentte ayrıcalıklı yaşam alanları kurgulanırken; "Hayat" markası çatısı altında fiyat-performans dengesi gözetilen, ulaşım akslarına yakın, sosyal donatıları zengin ve yatırım değeri yüksek projeler üretilmektedir.

Alanında uzmanlaşmış kadrosu ve sektörün öncü iş ortaklarıyla iş birliği yapan Özak GYO, yatırımcılarına sürdürülebilir getiri potansiyeli sunarken toplumun yaşam kalitesini de yukarı taşımayı hedeflemektedir.

Köklü portföyünde iş dünyasına verimlilik sunan 34 Portall Plaza, yeme-içme ve eğlenceyi buluşturan Bulvar 216, turizmde aile ve çocuk konseptine yeni bir soluk getiren

Ela Excellence Resort Belek, A sınıfı ofis standartlarındaki İstanbul 34, Bayrampaşa Metro Gross Market binası, Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites yer alan Özak GYO'nun değer zincirinin diğer güçlü halkaları olarak 2020 yılında bünyeye katılan Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası, Fişekhane ve Özak Göktürk ile 2024 itibarıyla yaşamın başladığı Özak Doa Göktürk öne çıkmaktadır.

2025 yılı, Özak GYO'nun mevcut portföyündeki potansiyeli, somut adımlarla ileriye taşıdığı bir dönem olmuştur.

Emlak Konut GYO ile imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri kapsamında, Hayat Flora projesinin 409 daireden oluşan ilk etabında satış süreci Şubat 2025'te başlatılmıştır. Mimari çalışmaları tamamlanan Hayat Modern projesinde ise ruhsat süreçleri başarıyla yürütülmüş ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmıştır. Aynı dönemde, Kemer arsası üzerinde planlanan resort otel projesinin mimari tasarım çalışmaları titizlikle sürdürülmüştür. Özak Duyu Göktürk, Özak Dragos ve Hayat City Mahmutbey projelerinde ise inşaat faaliyetleri planlanan takvimde devam etmektedir.

Esnek ve çevik iş modeliyle riskleri dağıtan Özak GYO, farklı gayrimenkul segmentlerindeki yatırımlarıyla dengeli bir büyüme sergilemektedir. Kârlılık odaklı yaklaşımı ve portföy çeşitliliği sayesinde Türkiye'nin en güçlü gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olma ünvanını korumaktadır.

2025 yıl sonu verilerine göre aktif büyüklüğü 77,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşen Özak GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 52,6 milyar TL, net aktif değeri ise 66,2 milyar TL olarak kaydedilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tam uyumla faaliyet gösteren Özak GYO, 15 Şubat 2012 tarihinden bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" koduyla işlem görmektedir. Özak GYO'nun sermayesini temsil eden payların %25'i fiilen dolaşımda olup; halka arzdan bu yana mali disiplin ve sürdürülebilir büyüme ilkeleriyle tüm paydaşlar için değer üretilmektedir.

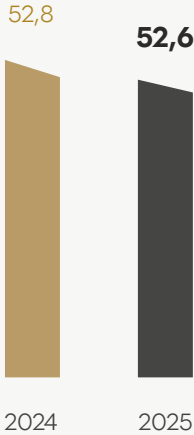


RAKAMLARLA ÖZAK GYO

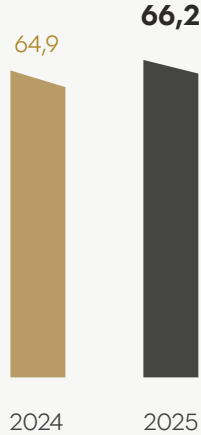
Rakamların ötesinde bir güven

Özak GYO, 2025 yılında da sağlam finansal temelleri ve disiplinli portföy yönetimi sayesinde, paydaşları için sürdürülebilir değer üretmeye ve piyasadaki güçlü konumunu rakamlarla tescillemeye devam etmektedir.

Gayrimenkul Portföy Değeri Milyar TL*

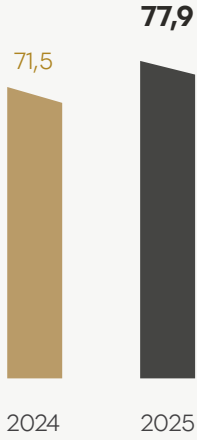


Net Aktif Değeri Milyar TL*



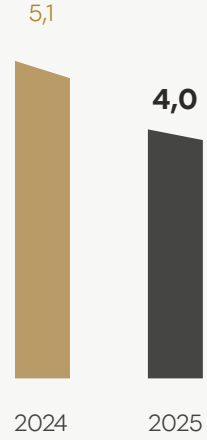
Aktif Toplam

Milyar TL*



Hasılat

Milyar TL*



^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

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

Sürdürülebilir ve güçlü nakit akışı

Özak GYO, farklı gayrimenkul segmentlerine dengeli dağılmış portföyü ve yüksek doluluk oranlarıyla nakit akışını güçlendirerek kârlılık odaklı büyümesini kesintisiz sürdürmektedir.

Gayrimenkul	Kira Geliri (Milyon TL)	Kira Gelirindeki Payı	Doluluk Oranı
Ela Excellence Resort Hotel	673,0	%48	%100
34 Portall Plaza	320,2	%23	%95
Fişekhane	168,5	%12	%84
Bulvar 216	99,1	%7	%63
İş İstanbul 34	73,1	%5	%74
Metro Gross Market	59,6	%4	%100
Büyükyalı Ofis	19,2	%1	%100
Toplam	1.412,7	%100	

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

**İş İstanbul 34**

Kira geliri 73,1 milyon TL
Doluluk oranı %74 adet bazında;
%72 m² alan bazında

Metro Gross Market

Kira geliri 59,6 milyon TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Büyükyalı Ofis

Kira geliri 19,2 milyon TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Bulvar 216

Kira geliri 99,1 milyon TL
Doluluk oranı %63 adet bazında;
%64 m² alan bazında

34 Portall Plaza

Kira geliri 320,2 milyon TL
Doluluk oranı %95 adet bazında;
%95 m² alan bazında

Ela Excellence Resort Hotel

Kira geliri 673,0 milyon TL
Doluluk oranı %100 adet bazında;
%100 m² alan bazında

Fişekhane

Kira geliri 168,5 milyon TL
Doluluk oranı %83 adet bazında;
%85 m² alan bazında

YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

2026



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



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



Yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi.



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



Özak Palas Balmumcu projesinin satış faaliyetlerinin başlaması.



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



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



Turizm alanında Ela markasını geliştirerek katma değerli turizme yönlendirilmesi ve nitelikli turistlerin rotasını Türkiye'ye çevrilmesi için çalışmalar yapılması.



Mahmutbey'deki Hayat City'nin satış faaliyetlerinin yürütülmesi.

Orta - Uzun Vade



Finansal gücü 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 yatırımları sonucu kira gelirlerindeki artış ile birlikte döviz gelirlerinin portföydeki ağırlığının artırılması.



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



Kentsel Dönüşüm Projelerinde yeni fırsatların takip edilip değerlendirilmesi

YILLIK PLANIMIZ

Stratejik önceliklerimizi belirliyor, hedeflerimizi netleştiriyor ve kaynaklarımızı etkin biçimde yönetiyoruz.

07.01.2026

2025 Yılı Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

15.01.2026

Aktifin %2'sini Aşmayan 2025 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması

02.02.2026

2026 Yılı Değerleme Şirket Seçimi

17.02.2026

Vergi Dairesi'ne 2025 Yılı 4. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi İletilmesi

11.03.2026

Finansal Raporların Açıklanması

11.03.2026

Faaliyet Raporunun Açıklanması

30.04.2026

Vergi Dairesi'ne 2025 Yılı Sonu Finansal Tablo Gönderimi

11.05.2026

1. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

17.05.2026

2026 Yılı 1. Dönem Vergi Dairesine Finansal Tablo Gönderimi

08.06.2026

Finansal Sonuçlara İlişkin Analist Toplantısı

17.08.2026

2026 Yılı 2. Dönem Vergi Dairesine Finansal Tablo Gönderimi

19.08.2026

2. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

09.11.2025

3. Çeyrek Finansal Raporların Açıklanması

17.11.2026

2026 Yılı 3. Dönem Vergi Dairesine Finansal Tablo Gönderimi

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

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

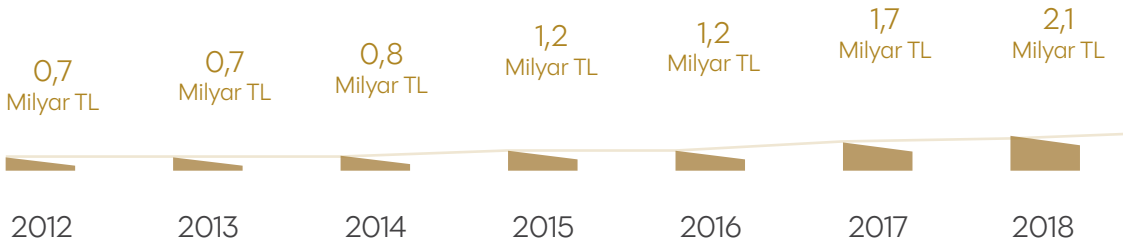
pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME POTANSİYELİMİZ

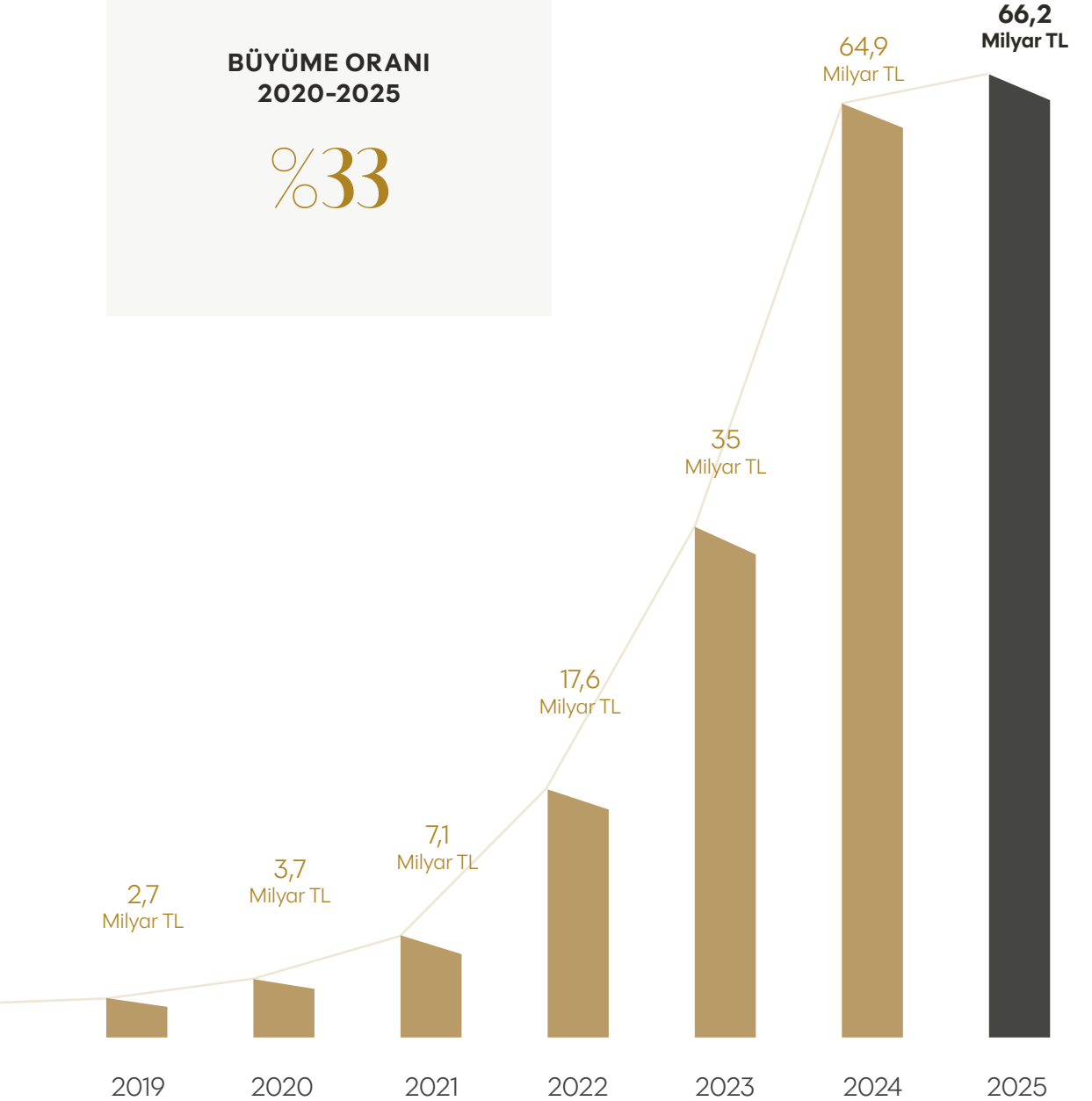
Sürdürülebilir başarı, kalıcı değer

Özak GYO, geçmişten gelen güçlü büyüme ivmesini stratejik öngörüsüyle birleştirerek, net aktif değerini her geçen yıl daha ileriye taşımakta ve sektördeki öncü ünvanını pekiştirmektedir.

Özak GYO Net Aktif Değer Değişimi^(*)



^(*) Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 283'te "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

**BÜYÜME ORANI
2020-2025****%33**

İŞ MODELİ

Esnek iş modeli, güvenli büyüme

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

HAYAT MODERN

TURİZM

ELA EXCELLENCE RESORT
HOTEL BELEK

KEMER OTEL PROJESİ
ANTALYA 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 SÜREÇ YÖNETİMİ

PORTFÖY YAPISI

Çeşitlendirilmiş ve nitelikli portföy yapısı

Özak GYO, farklı segmentlerdeki projeleriyle riskleri minimize eden esnek portföy yapısı sayesinde, operasyonel başarılarını finansal kârlılığa dönüştürmekte ve istikrarlı performansını sürdürmektedir.

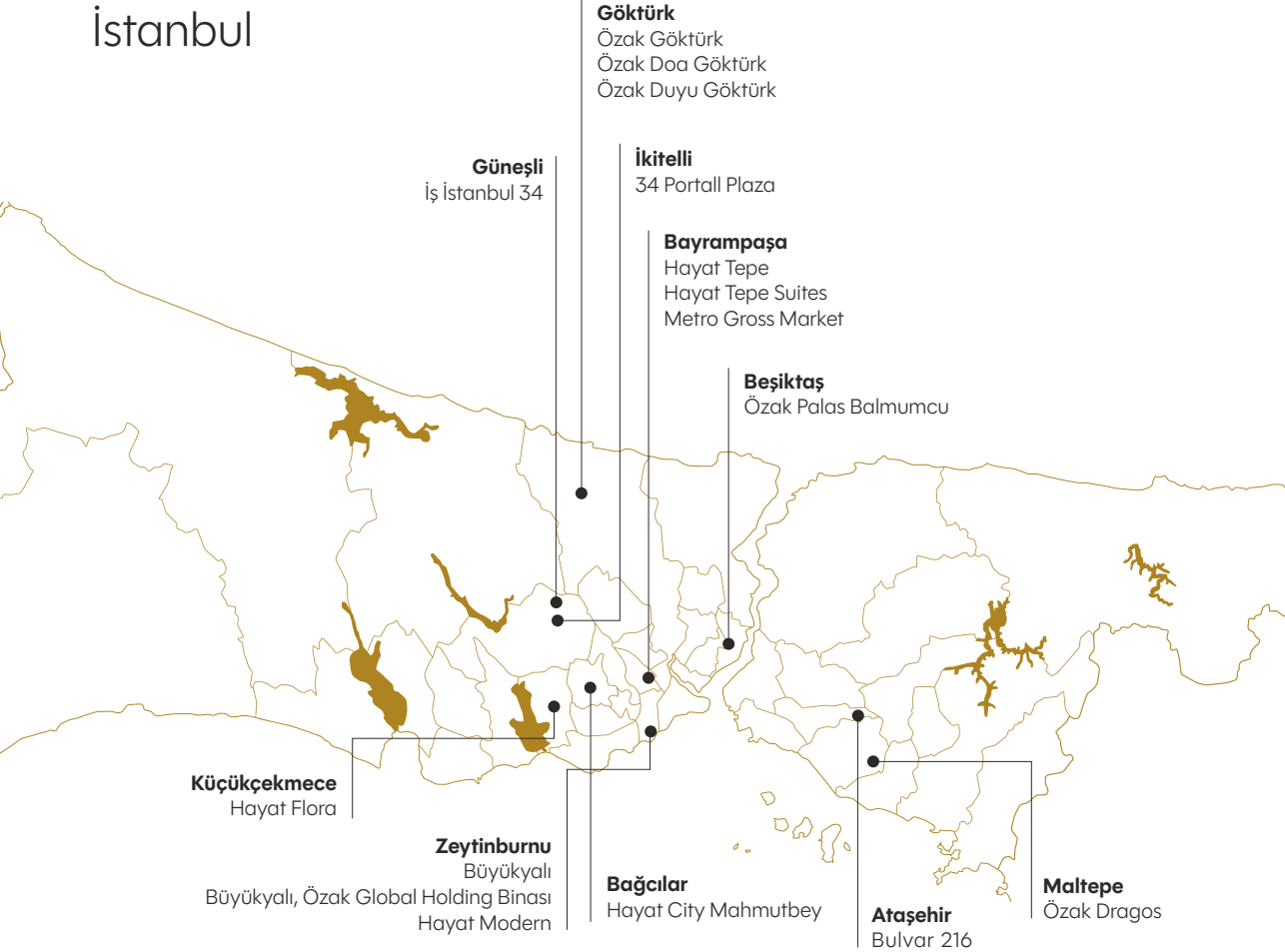
Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı



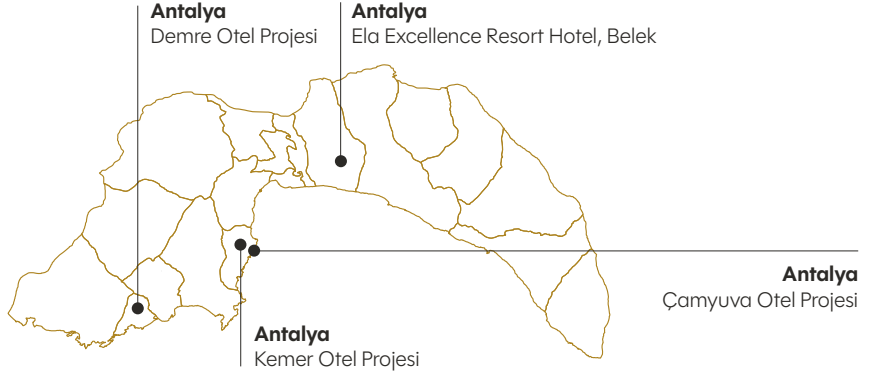
PORTFÖY YAPISI

Farklı segmentlerde dengeli dağılmış portföy

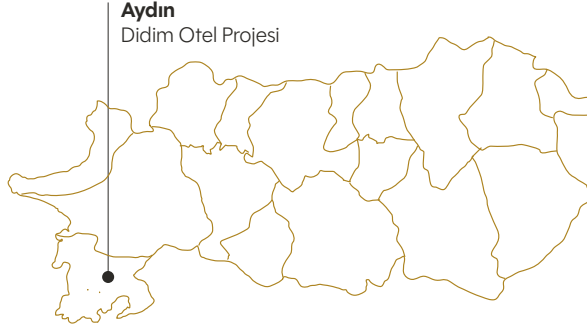
İstanbul



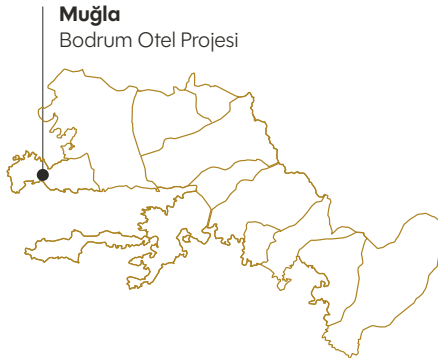
Antalya



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

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

Yönetim

- 58 Yönetim Kurulu
- 62 Komiteler
- 66 Bağımsızlık Beyanları
- 67 Üst Yönetim

Gayrimenkul Sektörü Hakkında

- 68 Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Faaliyetler

- 78 Tamamlanan Projeler
- 106 Devam Eden Projeler
- 114 Gelecek Projeler
- 128 Değerleme Raporları Özeti

Kurumsal Yönetim

- 130 İnsan Kaynakları
- 132 Sürdürülebilirlik
- 134 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
- 135 Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne Uyum Beyanı
- 135 Genel Kurul
- 136 Kâr Dağıtım Politikası ve Tablosu
- 136 Derecelendirme Notları
- 136 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 137 Mevzuata İlişkin Açıklamalar
- 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

Finansallar

- 145 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 219 Konsolide Olmayan Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İletişim Bilgileri



KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Girişimci Ruh, Kurumsal Güç, Kalıcı Değer

Girişimcilik ruhunu kurumsal yetkinlikle birleştiren Özak Global Holding, farklı sektörlerdeki öncü yatırımlarıyla hayata değer katmaya ve güvenin sembolü olmaya devam etmektedir.

Özak Global Holding; tekstil, inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi alanlarındaki güçlü yatırımlarıyla Türkiye ekonomisine ve toplumsal yaşama değer katan öncü bir kuruluştur.

1985 yılında temelleri atılan Holding, yüksek kurumsal standartları ve stratejik öngörü yeteneğiyle faaliyet gösterdiği her sektörde sürdürülebilir iş modelleri geliştirerek geleceğe emin adımlarla ilerlemektedir.

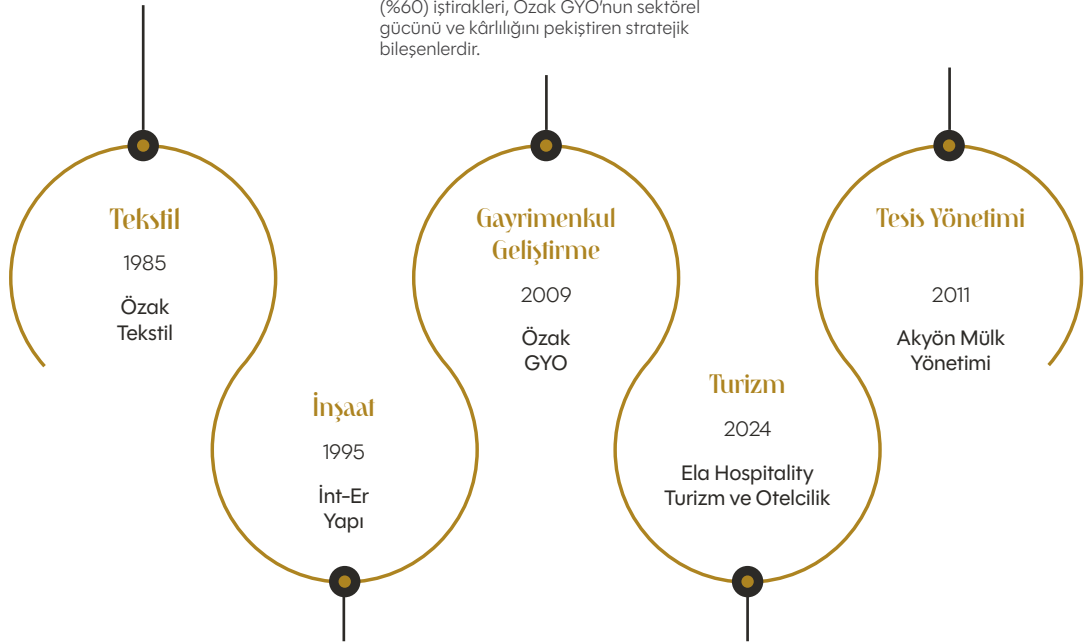
Özak GYO ekosisteminde kritik bir rol üstlenen grup şirketlerinden İnt-Er Yapı, inşaat süreçlerinin yüksek kalite ve maliyet optimizasyonu ile yönetimini sağlarken; Akyön Mülk Yönetimi, portföydeki varlıkların pazarlanması ve işletilmesinde "Bütünleşik Tesis Yönetimi" anlayışıyla katma değer yaratmaktadır.



Özak Global Holding'in 1985 yılında hayata geçirdiği ilk şirket olan Özak Tekstil, yaklaşık 2.000 kişiye istihdam sağlayan güçlü bir yapıya sahiptir. Toplam 79.500 m² kapalı alana sahip üç fabrikada üretim yapan Şirket, yıllık 5 milyon adetlik üretim kapasitesinin %95'ini yurt dışına ihraç etmektedir. Tasarım ve kalıp hazırlamada 3D tasarım teknolojisi ve tüm sürdürülebilir metotlarla üretim yapabilme kabiliyeti ile; Joop, Ralph Lauren, Marc' O Polo, Mustang, Sandro, Maje, Levi's, AGOLDE, Coach, Ba@sh ve Claudie Pierlot gibi dünyaca ünlü prestijli markalar için katma değerli ürünler geliştirmektedir.

2009 yılında Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin GYO'ya dönüşmesiyle kurulan Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm ve perakende alanlarında geniş bir portföy yönetmektedir. Arazi ve proje geliştirme çalışmalarını, pazar araştırması ve best-use çalışmalarıyla destekleyen uzman kadrosuyla sektörde fark yaratan ödüllü projelere imza atmaktadır. Şirket, güçlü iştirak yapısı sayesinde operasyonel kabiliyetini artırmaktadır. Bu kapsamda; konaklama sektöründe standartları belirleyen Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (%100), karma kullanım odaklı büyük ölçekli projeler geliştiren Özak-Ziylan Adi Ortaklığı (%65,2) ve turizm işletmeciliği alanında değer yaratan Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60) iştirakleri, Özak GYO'nun sektörde gücünü ve kârlılığını pekiştiren stratejik bileşenlerdir.

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 "Bütünsel 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 kiralanabilir alanın işletmesini ve kiralama hizmetlerini anahtar teslim şekilde sunan Akyön Mülk Yönetimi, 5 yıllık bir planla bu alanı 2 milyon m²'ye çıkarmayı hedeflemektedir.



1995 yılında kurulan İnt-Er Yapı, Özak Grubu'nun tüm inşaat faaliyetlerinin yönetimini üstlenmektedir. 280 kişilik uzman kadrosuyla proje yönetimi, tedarik, kalite ve süreç yönetimi konularında hizmet vererek rakiplerinden ayrılmaktadır. İnsan odaklı yaklaşımıyla en yüksek faydayı sunan yaşam alanları tasarlayan Şirket, GYO projelerinin teknik ve operasyonel başarısının temel taşıdır.

2007 yılında turizm sektörüne adım atan Şirket, Antalya Belek'teki 583 odalı Ela Excellence Resort Belek ile Türkiye'nin ilk çocuk/aile konseptli beş yıldızlı otelini sektöre kazandırmıştır. Hizmette mükemmeliyet anlayışını temsil eden Şirket, Turquality Programı kapsamındaki yüksek standartlarıyla uluslararası alanda ülkemizi temsil etmektedir. Gelecek dönem vizyonu doğrultusunda Kemer (396 dönüm), Bodrum Akyarlar (255 dönüm), Didim Altinkum (163 dönüm), Demre (70 dönüm) ve Kemer Çamyuva (131 dönüm) arsaları üzerinde resort turizmüne yeni bir bakış açısı getirecek konsept çalışmalarını titizlikle sürdürmektedir.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Geleceği inşa eden yatırım ajandası

Tamamlanan ikonik projelerinin yanı sıra 2026 yılına odaklanan güçlü yatırım takvimiyle Özak GYO, paydaşları için kalıcı ve yüksek getiri potansiyeli sunmaya devam etmektedir.

2009 yılında temelleri atılan Özak GYO, gayrimenkul sektöründe hayata geçirdiği nitelikli projelerle kısa sürede öncü bir ünvan kazanmıştır. Şirket, yaşam kalitesini odağına alan prestijli yatırımlarıyla hem Türkiye ekonomisine katma değer sunmakta hem de toplumsal yaşama modern ve sürdürülebilir alanlar kazandırmaktadır.

Stratejik Segment Çeşitliliği ve Operasyonel Güç

Özak GYO, toplumsal ihtiyaçların değişim dinamiklerini analiz ederek konut, ofis, depolama, turizm ve perakende alanlarında geniş bir yelpazede faaliyet göstermektedir. Şirket'in esnek iş modeli, farklı segmentlerin birbirini desteklediği bir yapı üzerine kurulu olup konjonktürel risklere karşı koruma kalkanı oluşturmaktadır. Bu dengeli yaklaşım, riskleri minimize ederken kârlı yatırım fırsatlarına odaklanılmasına zemin teşkil etmektedir.

Kuruluşundan bu yana sürdürülebilir büyümeyi temel alan Özak GYO, nitelikli portföyünden elde ettiği düzenli kira gelirleri ve güçlü fonlama kabiliyetiyle finansal yapısını her geçen yıl pekiştirmektedir.

77,9
Milyar TL
TOPLAM
VARLIKLAR

Özak GYO'nun esnek iş modeli, farklı segmentlerin birbirini desteklediği bir yapı üzerine kurulu olup konjonktürel risklere karşı koruma kalkanı oluşturmaktadır.

2025 yıl sonu itibarıyla toplam varlık büyüklüğü 77,9 milyar TL seviyesine ulaşırken, hasılat performansı 4 milyar TL olarak kaydedilmiştir.

Sektöre Yön Veren İkonik Projeler

Şehircilik alanındaki derin uzmanlığını global iş ortaklıklarıyla birleştiren Özak GYO, şehrin en değerli noktalarında yaşamı kolaylaştıran çözümler üretmektedir. Şirket'in tamamlanan portföyünde yer alan ve verimlilik standartlarını yeniden belirleyen 34 Portall Plaza, özgün gastronomi konseptiyle Bulvar 216, konaklama sektöründe fark yaratan Ela Excellence Resort Belek, A sınıfı ofis donatılarına sahip İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete giren Bayrampaşa Metro Gross Market, merkezi konumu ve yatırım potansiyeliyle hızla satışa 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, doğa ile iç içe yaşam alanı sunan Özak Göktürk ve Özak Göktürk Doa bu başarının somut örnekleridir.



Geleceğe Odaklı Yatırım Ajandası

Nisan 2024'te yaşamın başladığı Özak Göktürk Doa projesinin ardından Özak GYO, büyüme stratejisini yeni hedeflere taşımıştır. Hâlihazırda Göktürk Duyu, Mahmutbey, Halkalı ve Maltepe lokasyonlarında inşaat süreçleri devam eden yaklaşık 2.500 konutluk dört büyük projenin yanı sıra, Hayat Modern projesinde de mimari çalışmalar tamamlanmış ve 31.12.2025 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. 2026 yılında Beşiktaş Balmumcu projesinin de gündeme alınması planlanmaktadır.

Turizm segmentinde ise Ela Excellence markasının uluslararası standartlarını yeni coğrafyalara taşıma hedefi doğrultusunda; Kemer, Didim, Bodrum ve Demre'deki mevcut arsaların yanı sıra Mayıs 2024'te Antalya Kemer Çamyuva'da portföye eklenen yeni otel arsası üzerindeki tasarım süreçleri devam etmektedir. 2026 yılı itibarıyla Beşiktaş Balmumcu ve Hayat Modern projelerinin de aktif olarak gündeme alınması planlanmaktadır.

Ekolojik Farkındalık ve Kentsel Dönüşüm Vizyonu

Özak GYO, çevre ekosistemine saygılı tasarım yöntemleri ve enerji verimliliği odaklı teknolojileriyle sadece ekonomik değil, çevresel bir değer de üretmektedir. Bulvar 216'nın kazandığı LEED Gümüş Sertifikası ve 34 Portall Plaza'nın akıllı bina özellikleri bu yaklaşımın birer göstergesidir. Büyükyalı 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.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Bütünsel Dönüşüm, Kusursuz Şehircilik

Özak GYO, projelerinin merkezine toplulukların beklentilerine hitap eden, eksiksiz, kompakt ve bütünsel bir hareket dönüşümü olarak tanımlanan "Yeni Şehircilik" akımını yerleştirmektedir.

Özak GYO, gelecek dönem stratejileri kapsamında kentsel dönüşüm projelerini de odağına alarak şehrin dokusunu daha güvenli ve yaşanabilir kılmaya vizyonunu sürdürmektedir.

Verimlilik Odaklı "Kırala-Yap" Yaklaşımı

Global trendleri yakından takip eden Özak GYO, kaynakların daha etkin kullanıldığı "Kırala-Yap" modeline geçiş sürecini hızlandırmaktadır. Bu modelle, kiralama yapacak kurumlarla uzun vadeli mutabakatlar sağlanarak projelerin doğrudan kullanıcı ihtiyaçlarına göre tasarlanması ve sürdürülebilir nakit akışının güvence altına alınması hedeflenmektedir.

Yeni Şehircilik Akımı ve İnsan Odaklı Dönüşüm

Özak GYO, projelerinin merkezine toplulukların beklentilerine hitap eden, eksiksiz, kompakt ve bütünsel bir hareket dönüşümü olarak tanımlanan "Yeni Şehircilik" akımını yerleştirmektedir. Gelecek nesillerin ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın gereksinimleriyle birleştiren Şirket; malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşımaya kadar her unsuru insanların konforu,

güvenliği ve mutluluğu için yeniden şekillendirmektedir. Bu yaklaşım doğrultusunda çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak azaltmayı amaçlayan Özak GYO, sürdürülebilir ve verimli modellerle hayatı kolaylaştıran projeler üretmeye devam edecektir.

**Özak GYO,
kaynakların daha
etkin kullanıldığı
"Kırala-Yap" modeline
geçiş sürecini
hızlandırmaktadır.**

Borsa İstanbul'un Güçlü Paydaşı

16 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" koduyla işlem gören Özak GYO, yatırımcısına kazanç sağlayan bir marka olma özelliğini korumaktadır. 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 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri 20.704.000.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2025 yılında toplam işlem hacmi 14.412.067.629 TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. 2025 yılında TL bazında BİST100 %12,64, GMYO endeksi %56,60 artış gösterirken Özak GYO'nun hisse fiyatı %2,75 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 başarılarımızı 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

31.12.2025		(Milyon TL)
Arsalar	Bodrum Arsası (Akyarlar)	8.018
	Göktürk (198 Nolu Ada)	156
	Didim Arsa	1.632
	Demre Arsa	796
	Kemer Arsası	2.070
	Topkapı Arsası	1.824
	Kemer Çamyuva Arsası	1.013
	(+) Toplam Arsalar	15.509
Binalar	Ela Resort Excellence Otel	15.832
	Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	4.659
	Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	2.556
	İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	7.188
	Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	2.079
	Büyükyalı Ofis	1.143
	Büyükyalı Ticari Alanlar	3.370
	Antalya Lojman Binası	278
	(+) Toplam Binalar	37.106
Projeler	Tamamlanan proje stokları	1.526
	Devam eden proje stokları	9.407
	(+) Toplam Projeler	10.932
Bağlı Ortaklıklar	Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	648
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	0
	(+) Toplam İştirakler	648
(+) Nakit&Finansal Yatırımlar		8.831
(+) Diğer Varlıklar		4.834
(-) Borçlar ve Diğer Yükümlülükler		11.684
Net Aktif Değer		66.176



KİLOMETRE TAŞLARI

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, otelde 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.

2025

- Hayat Flora projesi 4 bloğa ait yapı ruhsatı alındı. Projenin inşaat çalışmaları ve lansman öncesi satışları başladı.
- Hayat Modern projesinin inşaat ruhsatları alındı.
- Kemer arsası mimari proje çalışmaları tamamlandı.
- Devam eden Özak Dragos ve Özak Duyu Göktürk projelerinde lansman öncesi satışlar devam etti.
- 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.

* Şirketimiz, kayıtlı sermaye tavanının 5.000.000.000 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 onay, 28.01.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 23.02.2026 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Esas Sözleşme değişiklik önerisi yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında hissedarların onayına sunulacaktır.

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
Urfi 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.

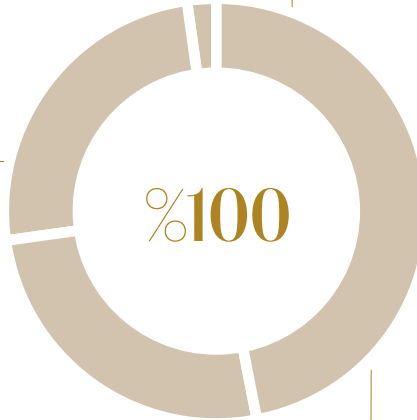
ORTAKLIK YAPISI

Diğer
%1,81

Ahmet Akbalık
%47,22

Halka Açık Paylar
%25

Ürfi Akbalık
%25,97



İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI

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, "işletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeci 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

Özak GYO, Ela Hospitality'nin diğer ortaklarının sahip olduğu toplamda %5 oranındaki ortaklık paylarını satın alarak Ela Hospitality'nin %100 sahibi olmuştur.

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
Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul	687.504.314
Faaliyet Alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO Hissesi	%100
Sermayesi	9.000.000 TL

Özak-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 amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir" hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" 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.

Özak-Ziylan Adi Ortaklığı'nda Özak GYO'nun nihai payı %65,2 olmuştur.

31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket'in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174'lük kısmını Ziylan'a devretmiş ve Şirket'in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

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 başlamıştır. Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı projesinin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlamıştır.

Şirket Merkezi

**Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5
Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul**

Faaliyet Alanı

Turizm ve otel işletmeciliği

Özak GYO Hissesi

%65,2

İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI

Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükalyal 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,

Özak GYO, Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş.'de %60 hisseye sahiptir.

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 Büyükalyal, 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.



Urfi Akbalık

Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Urfi 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 Urfi 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 lisansıyla 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 Mütevelli 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, enerji 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'nden yüksek şeref derecesi ile mezun olmuştur. Erman Kalkandelen, 2006 yılından itibaren Franklin Templeton bünyesinde Şirket'in 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, Şok Marketler, Bizim Toptan ve Propak şirketlerinde de yönetim kuruluğu 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 şirketinde 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 itibarıyla bilgi ve deneyimini ülkemiz kalkınmasında farklı sektörlerin hizmetine sunabilmek için Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği ve danışmanlık faaliyetlerine geçmiştir. Bu dönemde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı alanında uzmanlaşan Doğaner, halen Türkiye'nin özel sektör sermayeli, borsada işlem gören en büyük gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile halka arz aşamasında bulunan Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., IC Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ion Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir. Halka arzı Şubat 2026'da tamamlanan ve güneş enerjisi tesisleri aracılığıyla temiz enerji üreten Best Brands Grup Enerji A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Ayrıca yüksek frekanslı ve algoritmik işlemlerde sektör lideri Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. ve İTÜ Teknokent'te finansal teknolojiler alanında faaliyet gösteren Mee Aps Yazılım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Kariyeri boyunca mesleki sivil toplum kuruluşlarında da aktif görevler üstlenen Doğaner, 30 yıldır üyesi olduğu TÜGİAD'da onursal üyedir. GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Komitesi Başkanı olarak görev yapmakta ve 2009 yılından bugüne TÜSİAD Sermaye Piyasaları Çalışma Grubu'nda yer almaktadır. Ayrıca yine 2009 yılından itibaren her ay düzenli olarak İTO Başkanı ve Yönetim Kurulu üyelerinin katılımıyla toplanan İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ekonomik Danışma Kurulu üyesidir.

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme/ Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	22.05.2025	1 yıl	
Urfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	22.05.2025	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	22.05.2025	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	22.05.2025	1 yıl	
Erman Kalkandelen	Yönetim Kurulu Üyesi	22.05.2025	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra Doğaner	Yönetim Kurulu Üyesi	22.05.2025	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 22.05.2025 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliklerine ilgili atamalar yapılmıştır.

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 getirilmektedir.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanmaktadır. 2025 yılında 53 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu en az üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmakta ve toplantıda bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar almaktadır. Oyların eşitliği halinde oylanan konu ertesi toplantı gündemine alınmakta; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddedilmiş sayılmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri doğrultusunda işlem yapma hakkı tanınmıştır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapma yetkisi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerine veya yöneticilere Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, lehlerine teminat verilmesi gibi çıkar çatışmasına yol açacak önemli bir işlem söz konusu değildir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletlere ait bilgiler finansal tablolara ilişkin 15 no.lu dipnotta açıklanmıştır.

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 bulunmaktadır. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere, Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir. 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-17.1 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-17.1 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 İlişkin 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 2025 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 7 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 7 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde bir toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamında belirlenen görevlerin de Komite tarafından yerine getirilmesine 2025 yılı içerisinde gerçekleştirilen bir toplantıda karar verilmiştir.

Diğer toplantılarda 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 ve 2024 ve 2025 yılı Sürdürülebilirlik Raporu'na yönelik güvence denetimi faaliyetlerini yürütmek üzere 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 2025 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

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde yer almaktadır: <https://www.ozakgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim>

Görev ve Sorumluluklar

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözlemek.
- 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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde yer almaktadır:
<https://www.ozakgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim>

Görev ve Sorumluluklar

- Kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını değerlendirmek; uygulanmıyorsa gerekçelerini ve bu durumun doğurduğu çıkar çatışmalarını tespit ederek Yönetim Kurulu'na iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, içeriğin doğruluğunu ve tutarlılığını değerlendirmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanamadığı 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)
----------------------	----------------------------------------------------

Pınar Kaya*	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)
-------------	--------------------------------------------

* 10.06.2025 tarihinde göreve başlamıştır.

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

Risk Yönetimi Komitesi'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde yer almaktadır:

<https://www.ozakgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim>

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 yapılacak 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 yapılacak 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

Küresel Ekonominin Güçlü Odağı

Gayrimenkul sektörü, değişen faiz politikaları, artan inşaat maliyetleri ve teknoloji odaklı yeni yaşam standartları ekseninde küresel ekonominin merkezindeki konumunu korumuştur.

Küresel Ekonomi: Zorluklar Arasında Dengelenme Arayışı

Küresel ekonomi, 2025 yılını jeopolitik gerilimlerin ve ticaret politikalarındaki değişimlerin yarattığı belirsizlikler altında, beklentilerin üzerinde bir dirençle tamamlamıştır. IMF* verilerine göre, 2025 yılında %3,3 olarak gerçekleşen küresel büyüme oranının, 2026 yılında da bu seviyesini koruyarak %3,3, 2027 yılında ise %3,2 seviyesinde seyretmesi öngörülmektedir. Bu durağan görünen performansın ardında, ticaret engelleri ve tedarik zinciri aksamaları gibi olumsuz rüzgarların; yapay zekâ (AI) başta olmak üzere teknoloji odaklı yatırımlar, mali destekler ve uyumlu finansal koşullar ile dengelenmesi yatmaktadır.

Küresel enflasyonun, 2025 yılındaki %4,1 seviyesinden kademeli olarak düşerek 2026'da %3,8'e, 2027'de ise %3,4'e gerilemesi beklenmektedir. Ancak, ABD gibi büyük ekonomilerde hayat pahalılığı ve yüksek kamu borç stokları, finansal kırılganlıkları canlı tutmaya devam etmektedir. Bu dinamikler içerisinde gayrimenkul sektörü, değişen faiz politikaları, artan inşaat maliyetleri ve teknoloji odaklı yeni yaşam standartları ekseninde küresel ekonominin merkezindeki konumunu korumuştur.

%3,8

2026 KÜRESEL ENFLASYON
BEKLENTİSİ

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisinin büyüme modelinde stratejik ağırlığını korumaya devam etmektedir.

Türkiye Ekonomisi ve Sektörel Görünüm

Türkiye ekonomisi, iç ve dış talepteki dengelenme süreci ve jeopolitik risklerin gölgesinde 2025 yılını %4,1'lik bir büyüme oranıyla, küresel ortalamanın üzerinde tamamlamıştır. IMF'nin Ocak 2026 projeksiyonlarına göre, Türkiye ekonomisinin 2026 yılında %4,2, 2027 yılında ise %4,1 oranında büyüme kaydederek istikrarlı ivmesini sürdürmesi beklenmektedir. Bu büyüme tahminleri, bir önceki döneme göre yukarı yönlü revize edilmiş olup Türkiye'nin bölgesel bir istikrar adası olarak yabancı yatırımcılar nezdindeki önemini teyit etmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisinin büyüme modelinde stratejik ağırlığını korumaya devam etmektedir. 2025 yılında enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikaları ve düşük alım gücü gibi kısıtlara rağmen sektör; kentsel dönüşüm faaliyetleri, nitelikli konut ihtiyacı ve turizm odaklı projelerle ekonominin lokomotifini olma işlevini sürdürmüştür. Özellikle yüksek faiz ortamında likidite yönetiminin ön plana çıktığı bu dönemde, güçlü finansal yapıya ve düşük borçluluk oranına sahip oyuncular, sektörel konsolidasyondan güçlenerek çıkmış ve pazar paylarını artırmıştır.

Gayrimenkul Sektörünün Ekonomideki Payı

Gayrimenkul sektörü, sadece doğrudan yarattığı katma değerle değil, 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme kabiliyetiyle küresel ve yerel ekonomilerin temel direğidir. Gelişmiş ekonomilerde teknoloji yatırımlarının konut ve ticari alan tercihlerini dönüştürdüğü gözlemlenirken, Türkiye'de sektörün GSYH içindeki payı, yan sektörlerle birlikte değerlendirildiğinde kritik bir seviyededir. 2025 yılı verileri, gayrimenkulün sadece bir barınma ihtiyacı değil, aynı zamanda enflasyona karşı koruma sağlayan stratejik bir yatırım aracı olma özelliğini koruduğunu göstermiştir.*** Türkiye'nin artan genç nüfusu, hızlanan kentsel dönüşüm süreci ve yabancı yatırımcı ilgisi, sektörün orta ve uzun vadeli potansiyelini destekleyen en güçlü dinamikler olarak öne çıkmaktadır.

* IMF World Economic Outlook Update (Ocak 2026)

** SBB Yıllık Ekonomik Rapor 2025 (<https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2025/10/Yillik-Economic-Report-2025.pdf>)

*** TÜİK Konut Satış İstatistikleri (<https://data.tuik.gov.tr/>)

**** GYODER Gösterge Raporları (<https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>)

DÜNYADA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Küresel Piyasada Toparlanma ve Dönüşüm Dönemi

Dünya gayrimenkul sektörü, 2025 yılını yüksek faiz ortamının getirdiği baskılara rağmen dirençli bir performansla geride bırakmış ve 2026 yılı için temkinli bir iyimserlik evresine girmiştir. Gayrimenkul, 2025 yılı itibarıyla dünyadaki en büyük servet saklama aracı olma konumunu pekiştirmiş; küresel gayrimenkul ve altyapı varlıklarının toplam değeri yaklaşık 393,06 trilyon ABD dolarına ulaşmıştır.* Sektörün yıllık ekonomik faaliyet

hacmini temsil eden küresel gayrimenkul pazar büyüklüğü ise 2025 yılında 4,44 trilyon ABD doları** seviyesine yükselmiştir.

Pazarın, 2025-2030 döneminde %7,2'lik bir yıllık bileşik büyüme oranı (CAGR) kaydederek 2030 yılına kadar 6,26 trilyon ABD doları** hacmine ulaşması beklenmektedir. Küresel gayrimenkul yatırım hacminin ise 2026 yılında, 2025 yılına göre %15 artış göstererek 2022'den bu yana ilk kez 1 trilyon ABD doları*** barajını aşacağı öngörülmektedir.

Bölgesel Gelişim Dinamikleri

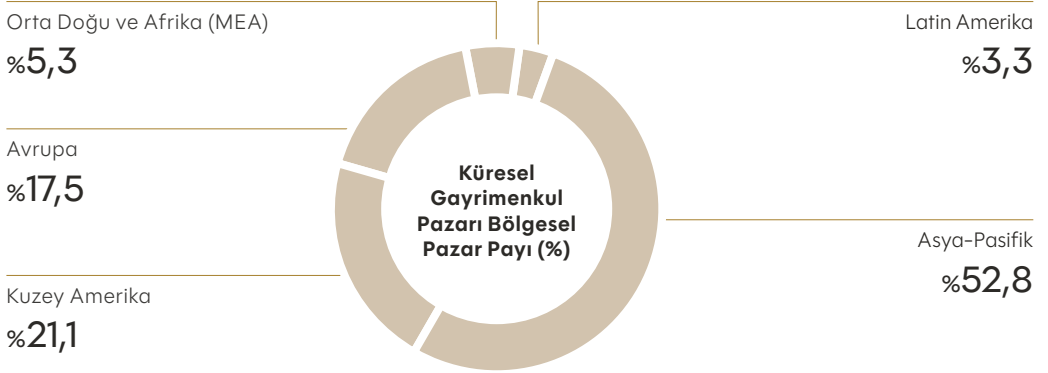
2025 yılı itibarıyla Asya-Pasifik bölgesi %52,8'lik payla küresel pazardaki liderliğini korurken; Kuzey Amerika, teknoloji odaklı

yatırımların etkisiyle en hızlı büyüyen bölge olarak öne çıkmıştır.** Avrupa pazarında ise 2025 yılının başlarında dalgalı bir seyir izleyen yatırım momentumunun, 2026 yılında borç ve özkaynak erişilebilirliğindeki artışla birlikte toparlanması beklenmektedir. PwC ve ULI tarafından hazırlanan "Gelişen Trendler Avrupa 2025" raporuna göre; Londra, Madrid ve Paris, yatırım ve geliştirme beklentileri açısından Avrupa'nın en cazip şehirleri olarak öne çıkmaktadır. Özellikle Madrid'in yükselişi, güçlü büyüme beklentileri ve yaşam kalitesiyle dikkat çekerken; Berlin, Münih, Frankfurt ve Hamburg gibi Alman şehirlerinin listede yer alması, bu pazarlarda ekonomik toparlanma beklentisinin güçlendiğini göstermektedir.

Avrupa'da Yatırım İçin İzlenen İlk 10 Şehir (2025)

1	Londra (Birleşik Krallık)
2	Madrid (İspanya)
3	Paris (Fransa)
4	Berlin (Almanya)
5	Münih (Almanya)
6	Amsterdam (Hollanda)
7	Milano (İtalya)
8	Frankfurt (Almanya)
9	Hamburg (Almanya)
10	Lizbon (Portekiz)

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



Sektörü Şekillendiren Küresel Trendler

2026 yılı projeksiyonları, gayrimenkul sektörünün yapısal bir dönüşümden geçtiğini ve bu sürecin teknoloji, demografi ve sürdürülebilirlik sacayağı üzerinde yükseldiğini göstermektedir. Sektörün geleceğini tayin eden en temel dinamik olan yapay zekâ ve dijitalleşme süreci, artık sadece bir operasyonel destek mekanizması olmaktan çıkıp temel bir strateji unsuru hâline gelmiştir. Gayrimenkul liderlerinin %75'inin iş süreçlerinde aktif olarak yapay zekâ çözümlerine başvurması**** bu değişimin hızını kanıtlamaktadır. Yapay zekânın işlem hacimlerini ve veri analitiğini optimize etmesi mülk yönetiminde verimliliği artırırken; bulut bilişim ve veri işleme kapasitelerindeki patlama, veri merkezlerine olan küresel talebi rekor seviyelere taşımaktadır.

Küresel yatırım ajandasının bir diğer kritik başlığını ise iklim riskleri ve Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY) kriterleri oluşturmaktadır. Günümüzde finansmana erişim süreçlerinde enerji verimliliğinden sonra en belirleyici kriterin %83**** gibi yüksek bir oranla iklim riski olarak tanımlanması, sektörün risk algısının kökten değiştiğini ortaya koymaktadır. Karbonsuzlaştırma hedefleri artık sadece yasal bir zorunluluk değil, mülk değerini koruyan ve yatırımcı kararlarını doğrudan yönlendiren stratejik bir pusula niteliğindedir. Bu çerçevede, yeşil bina sertifikasyonları ve düşük karbon ayak izine sahip projeler, küresel sermaye akışından en büyük payı almaktadır.

Yatırımcı tercihlerindeki değişim, geleneksel varlık sınıflarından daha yüksek büyüme potansiyeli sunan niş ve operasyonel sektörlere doğru kaymaktadır. Özellikle veri merkezleri, lojistik üsler, öğrenci konutları ve yaşlı bakım evleri gibi alanlar, değişen demografik yapı ve yaşam tarzlarına paralel olarak portföylerde öncelikli hâle gelmiştir. Bu niş alanlar, sundukları istikrarlı nakit akışı ve yüksek getiri potansiyeli sayesinde geleneksel ofis ve perakende yatırımlarına güçlü birer alternatif oluşturmakta; sektörün daha dirençli ve çeşitlendirilmiş bir yapıya kavuşmasına olanak tanımaktadır.

2026 yılına yönelik piyasa beklentileri, kiralama ve doluluk oranlarında pozitif bir ivmelenmeye işaret etmektedir. Küresel ölçekte nitelikli ofis alanlarına (prime offices) duyulan ihtiyaç, hibrit çalışma modellerinin oturmasıyla birlikte "kaliteye kaçış" trendini tetiklemiş ve modern donatılı merkezi iş alanlarında kira bedellerinin yükselmesini sağlamıştır.*** Benzer şekilde, e-ticaretin süregelen hakimiyeti lojistik segmentindeki talebi canlı tutarken, konut arzındaki kısıtlar kira piyasası üzerindeki yukarı yönlü baskıyı devam ettirmektedir. Bu dinamikler, stratejik lokasyonlarda yer alan ve kullanıcı ihtiyaçlarına hızlı adapte olan projelerin doluluk oranlarını koruyarak yatırımcısına yüksek kâr marjı sunmaya devam edeceğini göstermektedir.

Gelecek Öngörüsü

2026 yılına girerken küresel gayrimenkul piyasaları, faiz oranlarındaki düşüş eğilimi ve sermaye değerlerindeki stabilizasyon sayesinde alıcı ve satıcı beklentilerinin daha makul bir zeminde uyumlanmasına sahne olmaktadır. Finansal koşullardaki bu görece iyileşme, beklemeye alınan sermayenin yeniden piyasaya

**Yaşlı bakım evleri,
öğrenci konutları
ve yeni nesil
lojistik merkezleri
gibi operasyonel
gayrimenkul
alanları, geleneksel
varlık sınıflarının
üzerinde bir büyüme
potansiyeli vaat
etmektedir.**

akmasını tetiklerken, küresel gayrimenkul yatırım hacminin 2022 yılından bu yana ilk kez 1 trilyon ABD doları eşliğini aşacağı tahmin edilmektedir.*** Ancak bu toparlanma süreci, sadece ekonomik göstergelerle değil, mülklerin teknolojik donanımı ve çevresel performansı ile doğrudan ilintili bir seçicilikle şekillenmektedir.

Sektörün orta ve uzun vadeli geleceği; teknolojik dönüşümü iş modellerine derinlemesine entegre edebilen, sürdürülebilirlik ilkelerini bir maliyet unsuru değil bir değer koruma stratejisi olarak gören ve değişen demografik ihtiyaçlara hızla adapte olabilen esnek yapılar üzerinde yükselecektir. Özellikle yaşlı bakım evleri, öğrenci konutları ve yeni nesil lojistik merkezleri gibi operasyonel gayrimenkul alanları, geleneksel varlık sınıflarının üzerinde bir büyüme potansiyeli vaat etmektedir. Küresel ekonomideki korumacı eğilimler ve jeopolitik belirsizlikler risk unsuru olarak varlığını korusa da dijitalleşme ve yeşil enerji geçişi gibi yapısal değişimler gayrimenkulü bir "barınma alanı" olmanın ötesine taşıyarak stratejik bir ekonomik altyapı bileşeni hâline getirmeye devam edecektir.

* Precedence Research, 2025

** The Business Research Company, 2026

*** Savills Impacts: The themes that will shape global real estate in 2026 (Aralık 2025)

**** PwC & ULI: Emerging Trends in Real Estate 2026 (Kasım 2025)

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dengelenme ve Nitelikli Büyüme Dönemi

Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörü, 2025 yılını makroekonomik istikrar programının etkileri ve sıkı para politikasının gölgesinde, seçici bir büyüme performansı ile tamamlamıştır. Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) verilerine göre inşaat sektörü, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlanması ve deprem bölgesindeki yeniden imar çalışmalarının yoğunluğu sayesinde 2025 yılında GSYH büyümesine pozitif katkı sunmaya devam etmiştir.* Sektör, yüksek finansman maliyetleri ve kredi erişimindeki kısıtlamalara rağmen, güçlü iç talep ve güvenli liman

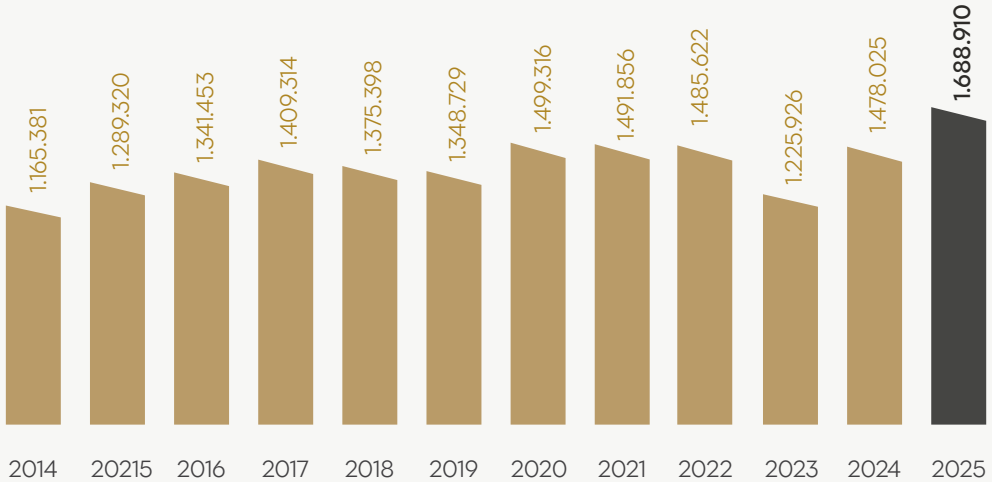
arayışındaki yatırımcı ilgisiyle dirençli bir duruş sergilemiştir. Özellikle markalı konut üreticilerinin geliştirdiği kendi bünyesindeki finansman modelleri, bankacılık kredisinin daraldığı bu dönemde sektörden can suyu olmuştur.****

Konut Piyasasında Değişen Dinamikler ve Satış Trendleri 2025 yılı, konut piyasasında nicelikten niteliğe geçişin en belirgin hissedildiği dönemlerden biri olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2025 yılı genelinde konut satış adetleri bir önceki yıla göre sınırlı bir artışla, 1,7 milyon seviyelerinde dengelenmiştir.** İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı, yüksek faiz oranları nedeniyle tarihsel ortalamaların altında seyrederken;

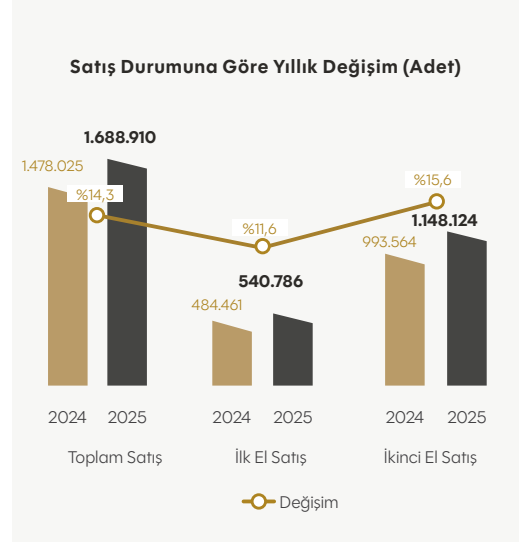
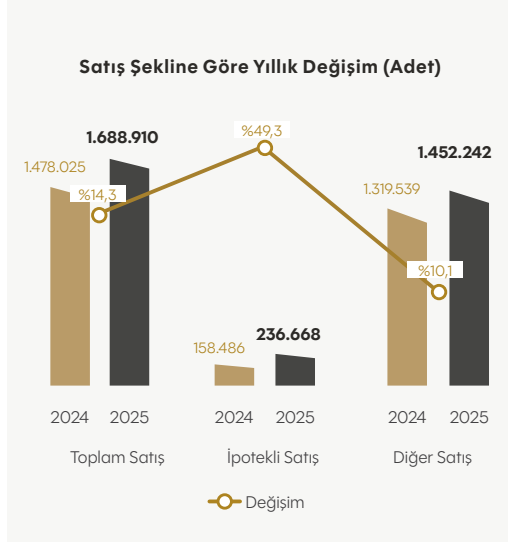
diğer satışlar olarak adlandırılan peşin ve senetli satışların payı artışı göstermiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayımlanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), 2025 yılında nominal bazda artışını sürdürse de reel bazda yatay bir seyir izlemiş, bu durum konutun "barınma" ihtiyacının yanı sıra enflasyondan korunma aracı olma niteliğini koruduğunu teyit etmiştir.***

Türkiye genelinde konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280.262 ile İstanbul, 152.534 ile Ankara ve 96.998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, 1.251 ile Bayburt ve 1.559 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir.**

Konut Satışı 2014-2025 (Adet)

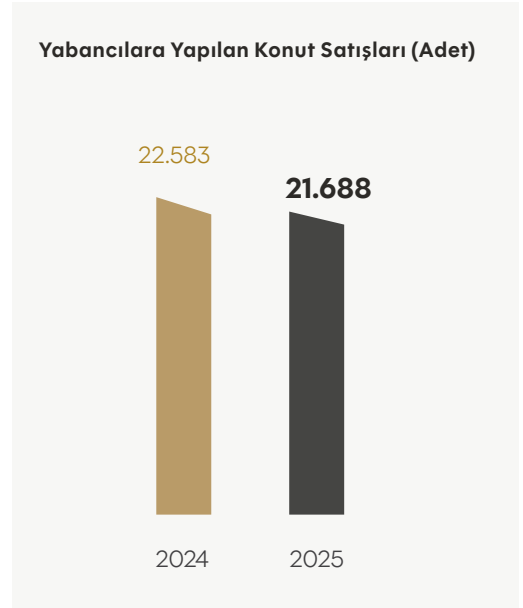


2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236.668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise %14,0 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında 57.639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşirken diğer satış türleri sonucunda 225.628 konut el değiştirmiştir. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1.452.242 olmuştur.



Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21.534 olmuş; toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı ise %1,3 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7.989 ile İstanbul, 7.118 ile Antalya ve 1.800 ile Mersin olmuştur.

2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3.649 ile Rusya Federasyonu, 1.878 ile İran ve 1.541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.



TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Uyruklara Göre Konut Satışı, İlk 10 Ülke, Aralık 2025

Rusya Federasyonu	504
İran	232
Ukrayna	193
Irak	133
Azerbaycan	113
Almanya	105
Kazakistan	92
Suudi Arabistan	74
Afganistan	71
Çin	71

Ofis Piyasasında Nitelik Arayışı

2025 yılı, ofis piyasasında hibrit çalışma modellerinin kalıcı bir standarda dönüştüğü ve şirketlerin "metrekare küçültme, nitelik artırma" stratejisine odaklandığı bir dönem olmuştur. Çalışan verimliliğini ve memnuniyetini merkeze alan şirketler, teknolojik altyapısı güçlü, sürdürülebilir ve sosyal donatılı A sınıfı ofislere yönelmiştir. Bu trend, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) tam kapasiteyle faaliyete geçmesiyle birleşerek piyasaya yeni bir dinamizm kazandırmıştır. Uluslararası finans kuruluşlarının ve büyük ölçekli şirketlerin bölgesel yönetim merkezlerini İstanbul'a taşıma eğilimi, Merkezi İş Alanları'ndaki (MİA) talebi canlı tutmuş ve A sınıfı ofislerdeki boşluk oranlarını son yılların en düşük

seviyesi olan %12 bandına çekmiştir. Özellikle Levent-Maslak hattındaki arz kısıtı, birincil kira bedellerinde (prime rent) döviz bazlı yukarı yönlü bir baskı oluşturmuştur.

Perakende ve Lojistikte Dönüşüm Rüzgârı

Perakende sektörü, 2025 yılında fiziksel mağazacılığın deneyim odaklı bir evreye geçişine sahne olmuştur. Alışveriş merkezleri (AVM), sadece ürün satılan mekanlar olmaktan çıkıp gastronomi, kültür-sanat, eğlence ve sosyalleşme fonksiyonlarını barındıran entegre "yaşam merkezlerine" dönüşmüştür. Bu stratejik dönüşüm, AVM'lerin ziyaretçi sayılarını ve metrekare verimliliklerini artırırken, cadde mağazacılığına olan ilgiyi de yeniden canlandırmıştır.

Lojistik ve endüstriyel gayrimenkul pazarı ise e-ticaretin büyüme ivmesine ve tedarik zincirlerinin yeniden yapılanmasına (nearshoring) paralel olarak stratejik önemini korumuştur. Özellikle İstanbul çeperi ve Kocaeli havzasında "A sınıfı lojistik depo" arzındaki yetersizlik, kira bedellerinde artışı beraberinde getirmiş ve yeni proje geliştirmeleri için cazip bir yatırım ortamı yaratmıştır.

İnşaat Maliyetleri ve Arz Dengesi

Sektörün en kritik gündem maddelerinden biri olan inşaat maliyetleri, 2025 yılında da artış eğilimini sürdürmüştür. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre, malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, konut üretimini baskılayan

temel unsur olmayı sürdürmüştür. Bu durum, arzın kısıtlı kalmasına ve özellikle büyükşehirlerde kira bedellerinin yükselmesine neden olmuştur. Ancak, 2025'in ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarındaki küresel gevşeme ve döviz kurundaki öngörülebilir seyir, maliyet artış hızının yavaşlamasını sağlamış ve 2026 yılı için yeni proje geliştirmeleri adına daha elverişli bir zemin hazırlamıştır.

Küresel Rekabette "Dünya İkincisi" Ünvanı

Türk müteahhitlik sektörü, 2025 yılında küresel ekonomideki durgunluk sinyallerine ve bölgesel jeopolitik gerilimlere rağmen, geleneksel pazarlarındaki gücünü korumuş ve "dünyanın en büyükleri" ligindeki yerini sağlamlaştırmıştır. Uluslararası inşaat sektörünün

en prestijli referansı kabul edilen Engineering News Record (ENR) dergisinin 2025 yılı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi" listesinde Türkiye, firma sayısı bakımından Çin'in ardından 45 firma ile dünya ikincisi olma başarısını sürdürmüştür. Bu başarı, Türk firmalarının sadece proje adediyle değil, teknik yetkinlik ve operasyonel kabiliyetleriyle de küresel bir marka haline geldiğinin en somut göstergesidir.

Ticaret Bakanlığı verilerine göre; Türk müteahhitlik sektörü 2025 yılının ilk dokuz ayında (Ocak-Eylül) toplam 9,2 milyar ABD doları tutarında 128 yeni proje üstlenmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreğinde en çok proje üstlenilen ülkeler incelendiğinde; Romanya 4 milyar

ABD doları ile lider konumda yer alırken, onu 1 milyar ABD doları ile Irak ve 646 milyon ABD doları ile İngiltere takip etmiştir. Avrupa pazarının (özellikle Romanya ve İngiltere) payının artması, Türk müteahhitlerinin yüksek standartlı pazarlarda da rekabet gücünü artırdığını göstermektedir.

Sektör, 2025 yılında artan küresel emtia fiyatları, tedarik zincirindeki aksamalar ve finansmana erişim maliyetlerindeki yükseliş gibi zorluklarla mücadele etmiştir. Özellikle bölgesel çatışmaların yarattığı lojistik maliyet artışları, bazı pazarlarda kâr marjları üzerinde baskı oluşturmuştur. Ancak Türk müteahhitleri, bu riskleri pazar çeşitlendirmesi ve katma değeri yüksek özellikli projelere (havalimanı, metro, endüstriyel tesis vb.) yönelerek yönetmeyi başarmıştır.

Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetleri

Ülke	2024 Proje Bedeli (Milyar ABD Doları)	Ülke Proje Bedeli	2025 (Ocak-Eylül) (Milyar ABD Doları)
BAE	6,1	Romanya	4,0
S. Arabistan	5,8	Irak	1,0
Uganda	3,1	İngiltere	0,6
Kazakistan	1,7	Macaristan	0,5
Cezayir	1,7	D. Kongo	0,4
Gabon	1,6	Kuveyt	0,4
Polonya	1,5	Türkmenistan	0,4
Irak	1,2	Azerbaycan	0,3
Romanya	1,1	Katar	0,3
Diğerleri	7,4	Diğerleri	1,2
Toplam	31,2	Toplam	9,2

* Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), İnşaat Sektörü Analizi (Ekim 2025)

** TÜİK, Konut Satış İstatistikleri ve İnşaat Maliyet Endeksi (2025 Yılı Sonu Verileri)

*** TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE) Raporu (Aralık 2025)

**** GYODER, Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu (2025-Q4)

***** JLL Türkiye, Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (2025)

***** Cushman & Wakefield Türkiye, Pazar Analizleri (2025)

TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Geleceğe Hazır Güvenli Şehirler

Türkiye Gayrimenkul sektörünün öncelikli gündem maddesi, sadece binaların yenilenmesi değil, afetlere karşı dirençli ve akıllı şehirlerin inşa edilmesidir.

Sürdürülebilir ve Nitelikli Büyüme Stratejisi

Türkiye gayrimenkul sektörü, 2026 ve sonrası için büyüme stratejisini hacimsel genişlemeden ziyade katma değerli ve sürdürülebilir üretim üzerine kurgulamaktadır. Orta Vadeli Program (OVP) hedefleriyle uyumlu olarak sektör; cari açığın azaltılmasına katkı sunan turizm yatırımları, enerji verimliliğini artıran yeşil bina teknolojileri ve kentsel dirençliliği sağlayan dönüşüm projeleriyle ekonominin itici gücü olmaya devam etmeyi hedeflemektedir.

Sektörün öncelikli gündem maddesi, sadece binaların yenilenmesi değil, afetlere karşı dirençli ve akıllı şehirlerin inşa edilmesidir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının liderliğinde yürütülen kentsel dönüşüm seferberliği kapsamında, 2026-2030 projeksiyonunda İstanbul başta olmak üzere riskli yapı stokunun dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Bu süreçte sektör oyuncuları, "yerinde dönüşüm" ve "rezerv alan" projeleriyle güvenli yaşam

alanları üretmeye odaklanırken, inşaat teknolojilerinde sismik izolatör ve hafif çelik gibi yenilikçi çözümlerin kullanımı standart hâle gelmektedir.

Yeşil Mutabakat ve Sürdürülebilirlik Uyumu

Avrupa Yeşil Mutabakatı (Green Deal) çerçevesinde, Türkiye gayrimenkul sektörünün karbon ayak izini azaltmaya yönelik hedefleri, finansmana erişimin de anahtarı hâline gelmiştir. Sektör, 2030 yılına kadar yeni projelerin tamamında "Neredeyse Sıfır Enerjili Bina" (nSEB) standartlarını yakalamayı ve mevcut stokun enerji verimliliğini artırmayı planlamaktadır. Bu kapsamda, LEED ve BREEAM gibi uluslararası sertifikalara sahip, gri su kullanım sistemleri ve güneş enerjisi panelleriyle donatılmış projeler, yatırım ajandasının ilk sırasında yer almaktadır.

Ürün Çeşitliliği ve Operasyonel Gayrimenkul Yatırımları

Gelecek dönemde sektör, geleneksel konut ve ofis yatırımlarının ötesine geçerek,

düzenli kira geliri sağlayan operasyonel varlık sınıflarına yönelmeyi hedeflemektedir. E-ticaretin büyümesiyle stratejik önem kazanan "Lojistik ve Veri Merkezleri", yaşlanan nüfus ve değişen demografik yapıya hitap eden "İleri Yaş Bakım Evleri" ve "Öğrenci Yurtları" ile turizm potansiyelini değerlendiren "Markalı Resort Oteller", gayrimenkul portföylerinin çeşitlendirilmesinde kritik rol oynayacaktır.

Finansal Derinleşme ve Yeni Sermaye Piyasası Araçları

Yüksek faiz ortamında bankacılık kredilerine alternatif finansman modelleri geliştirmek, sektörün en önemli stratejik hedeflerinden biridir. Bu doğrultuda; Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) yapısının güçlendirilmesi, gayrimenkul sertifikalarının yaygınlaştırılması ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca, gayrimenkulün tokenizasyonu gibi dijital finansman modelleri de sektörün orta vadeli Ar-Ge gündeminde yerini almaktadır.



TAMAMLANAN PROJELER

Endüstriyel verimliliğin ve lojistiğin merkezi

34 PORTALL PLAZA

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
Ekspertiz Değeri	7.188.335.000 TL

İstanbul'un sanayi ve ticaret kalbi İkitelli OSB'de stratejik bir konuma sahip olan 34 Portall Plaza, bölgedeki endüstriyel yapı standartlarını yukarı taşıyan, alternatifsiz bir proje olarak öne çıkmaktadır. Lojistik ağılara tam entegrasyon sağlayan proje; Kuzey Marmara Otoyolu'na 3 km, İstanbul Havalimanı'na 30 km ve en yakın metro istasyonuna sadece 1 km mesafede yer alarak erişim kolaylığı sunmaktadır.

34 Portall Plaza, üretim, depolama ve lojistik süreçlerini tek bir merkezden yönetmek isteyen şirketler için bütünlük bir çözüm sunmaktadır.

Mimari Deha ve Operasyonel Çözümler

Yeni nesil bir endüstri üssü olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, üretim, depolama ve lojistik süreçlerini tek bir merkezden yönetmek isteyen şirketler için bütünlük bir çözüm sunmaktadır. Projenin inşaa sürecinde zemin etütleri titizlikle yapılarak büyük bir kaya bloğu işlenmiş



ve arazideki kot farkı mimari bir avantaja dönüştürülmüştür. Bu mühendislik başarısı sayesinde, her kata tır giriş-çıkışı sağlanmış ve firmalara bağımsız yükleme-boşaltma imkânı sunularak operasyonel hız maksimum seviyeye çıkarılmıştır.

Sürdürülebilirlik ve Akıllı Bina Teknolojileri

Akıllı bina teknolojileriyle donatılan 34 Portall Plaza, işletmelerin verimliliğini artıran çevreci özellikleriyle de rakiplerinden ayrılmaktadır. Sürdürülebilirlik odaklı tasarım anlayışıyla hayata geçirilen projede;

- Yağmur sularının geri kazanımını sağlayan hidrofonic drenaj sistemi,
- Üretim tesislerine özel arıtma altyapısı ve atık yağ toplama alanları,
- Yenilenebilir enerji altyapısı,
- Gün ışığına ve kullanım yoğunluğuna göre optimize edilen akıllı aydınlatma otomasyonu gibi sistemler, enerji ve kaynak tasarrufu sağlamaktadır.

Yüksek Doluluk ve İstikrarlı Getiri Haziran 2010 tarihinde tamamlanarak faaliyete geçen 34 Portall Plaza, toplam 85.711 m² kiralanabilir alana sahiptir. Sunduğu stratejik konum ve nitelikli altyapı sayesinde, bölgenin en prestijli sanayi yapısı olarak %95 doluluk oranıyla performansını sürdürmektedir.

TAMAMLANAN PROJELER

Güneşli-Basın Ekspres'in Prestijli İş Merkezi

İŞ İSTANBUL 34

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
Ekspertiz Değeri	2.555.810.000 TL

İstanbul'un hızla gelişen iş ve ticaret aksı Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerinde konumlanan İş İstanbul 34, İnt-Er Yapı güvencesiyle hayata geçirilmiştir. Ulusal ve uluslararası pek çok markanın genel merkezine ev sahipliği yapan bu stratejik lokasyon, projenin yatırım değerini ve erişilebilirliğini artıran en önemli unsurdur.

İş İstanbul 34,
mimari tasarımında
"verimlilik" ilkesini
esas almıştır.

Yüksek Verimlilik ve A+ Ofis Deneyimi

Toplam 21.991 m² kiralanabilir alana sahip olan 10 katlı İş İstanbul 34, mimari tasarımında "verimlilik" ilkesini esas almıştır. Düşük kayıp alan oranı sayesinde ofis kullanımında maksimum fayda sağlayan proje, farklı büyüklükteki ofis ve VIP ofis seçenekleriyle



şirketlerin değişen ihtiyaçlarına esnek çözümler sunmaktadır. Uluslararası standartlarda A sınıfı ofis özellikleriyle donatılan bina, modern iş dünyasının beklentilerini "A+ deneyim" anlayışıyla karşılamaktadır.

Akıllı Bina Teknolojileri ve Güvenlik

Merkezi otomasyon sistemiyle yönetilen İş İstanbul 34, teknolojik altyapısıyla profesyonellerin iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Binada yer alan;

- Kat bazında bağımsız ısıtma ve soğutma imkânı sunan VRV iklimlendirme sistemi,
- Giriş-çıkışları 7/24 kayıt altına alan elektronik kartlı turnike sistemi,
- Can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlayan ileri teknoloji yangın algılama ve söndürme sistemleri, güvenli ve konforlu bir çalışma ortamı yaratmaktadır.

İş ve Sosyal Yaşamın Dinamik Buluşması

Özak GYO'nun "çalışan mutluluğu" vizyonuyla tasarlanan projede, sadece ofis alanları değil, iş yaşamını destekleyen ticari üniteler de yer almaktadır. Büyüklükleri 137 m² ile 2.000 m² arasında değişen 15 adet ticari alan, perakende kullanıcılarına ayrılarak iş hayatı ile sosyal yaşamın iç içe geçtiği dinamik bir ekosistem oluşturulmuştur. Projenin doluluk oranı %74 seviyesindedir.

TAMAMLANAN PROJELER

Stratejik Konum ve Ticari Potansiyel

BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	31.828 m ²
Kiralananabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market
Ekspertiz Değeri	2.079.170.000 TL

2012 yılında faaliyete geçen proje, İstanbul'un en yoğun ticaret akslarından biri olan Bayrampaşa'da, Forum İstanbul AVM ve IKEA'ya komşu stratejik bir noktada yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket ve Bauhaus Yapı Marketi gibi önemli ticari merkezler bulunurken; batısında otel, temalı park ve kongre merkezi gibi yoğun ziyaretçi trafiğine sahip fonksiyonlar yer almaktadır. Bu merkezi konum, projenin ticari değerini ve erişilebilirliğini maksimize etmektedir.

Toplam 31.828 m² arsa alanı üzerinde geliştirilen proje, lojistik operasyonlara elverişli mimarisiyle perakende sektörünün devlerinden Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur.

Güçlü İş Ortağı ve Uzun Vadeli Getiri

Toplam 31.828 m² arsa alanı üzerinde geliştirilen proje, lojistik operasyonlara elverişli mimarisiyle perakende sektörünün devlerinden Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur. 19.280 m² kiralananabilir alana sahip olan binanın 8.470 m²'lik bölümü, Türkiye genelinde 21 ilde 37 mağazası bulunan Metro Toptancı Market tarafından market alanı olarak kullanılmaktadır. Özak GYO portföyünün istikrarlı gelir kalemlerinden biri olan bu proje, Metro Toptancı Market'e 30 yıl süreyle kiralanarak Şirket'in uzun vadeli ve güvenilir nakit akışına katkı sağlamaktadır.



TAMAMLANAN PROJELER

Yeni Nesil Yaşam ve Gastronomi Merkezi

BULVAR 216

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)	4.658.955.000 TL

"Hayatı Çok Sevme Yeri" mottosuyla hayata geçen Bulvar 216, İstanbul'un finans ve iş dünyasının kesişim noktasında, alışlagelmiş AVM anlayışının ötesinde bir "yeni nesil yaşam merkezi" olarak konumlanmaktadır. Özak GYO'nun yenilikçi vizyonuyla tasarlanan proje, gün ışığından maksimum düzeyde faydalanan mimarisi ve ferah atmosferiyle ziyaretçilerine gastronomi, dinlenme ve sosyal yaşam odaklı özgün bir deneyim sunmaktadır.

Bulvar 216, stratejik konumu ve nitelikli kiracı karmasıyla değer yaratmaya devam etmektedir.

Operasyonel Performans ve Ticari Başarı

Ekim 2014'te tamamlanan Bulvar 216, stratejik konumu ve nitelikli kiracı karmasıyla değer yaratmaya devam etmektedir. Projenin ticari başarısı, henüz açılış yılında OPET Petrolcülük A.Ş.'ye gerçekleştirilen 53,1 milyon ABD doları tutarındaki 4 katlık blok satışla tescillenmiştir. 2025 yıl sonu itibarıyla projenin doluluk oranı; kiralanabilir alan bazında %61, ünite adedi bazında ise %79 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Tescilli Başarı ve Ödüller

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli yaşam alanı olma özelliği taşıyan Bulvar 216, sürdürülebilir mimarisi ve konseptiyle ulusal ve uluslararası arenada birçok prestijli ödüle layık görülmüştür:

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC): Gümüş kategorisinde "LEED Çevre Dostu Bina Sertifikası".
- 13. Altın Örümcek Web Ödülleri: "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü.
- European Property Awards: "En İyi Karma Kullanım Mimarisi", "En İyi Ofis Mimarisi", "Perakende Mimarisi", "Ofis Geliştirme" ve "Perakende Geliştirme" olmak üzere 5 farklı kategoride ödül.
- Sign of the City Awards: "En İyi Ofis - Devam Eden Proje" ödülü.

TAMAMLANAN PROJELER

Beklentilerin Ötesinde, Standartların Zirvesinde



ELA EXCELLENCE, ANTALYA

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	15.832.115.000 TL

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan ve 2009 yılında Özak GYO portföyüne dahil olan Ela Excellence Resort, Türk ve Osmanlı mimarisinin modern yorumuyla şekillenen çağdaş tasarımıyla misafirlerine eşsiz bir atmosfer sunmaktadır. 583 oda ve 1.200 yatak kapasitesine sahip olan otelde, 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri, Göl Evleri ve Villalar yer almaktadır. Bu çeşitlilik, Türk otelcilik sektörüne vizyoner bir bakış açısı getirmiştir.

**Ela Excellence Resort,
hizmet felsefesini
tam anlamıyla
mükemmeliyetçilik
üzerine yeniden
kurgulanmıştır.**

2021 yılında gerçekleştirilen kapsamlı renovasyon çalışmalarıyla, tesisin "Ela Quality Resort" olan ünvanı "Ela Excellence Resort" olarak değiştirilmiş ve hizmet felsefesini tam anlamıyla mükemmeliyetçilik üzerine yeniden kurgulanmıştır. Renovasyon kapsamında tüm odalar ve genel alanlar "Excellence" hissiyatıyla yenilenerek hizmet kalitesi daha üst bir seviyeye taşınmış ve tesis, bulunduğu lokasyondaki rakipleri arasında ilk beş marka arasına girmiştir. Bu dönüşüm, Ela Excellence markasının dünyanın ilk



ve tek devlet destekli markalaşma programı olan Turquality Programı'na kabul edilmesiyle tescillenmiş ve markanın kalite anlayışı uluslararası düzeyde onaylanmıştır. Ayrıca 2022 yılında gerçekleştirilen 400 milyon TL'lik ek yatırımla da yepyeni bir konsept yaratılmıştır.

Ela Excellence; misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı gastronomi deneyimi ve benzersiz müstakil tatil seçenekleriyle fark yaratmaktadır. "Feel Well" felsefesiyle donatılan

restoranlar, fitness alanları, akıllı odalar, yenilenmiş su sporları içerikleri ve benzersiz çocuk kulübü ile tatil deneyimi kişiye özel hale getirilmiştir.

Tesis, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi ile büyük çaplı organizasyonlara ev sahipliği yaparken; Avrupa SPA Birliği onaylı Elazen SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçkin örnekler sunan restoranlarıyla en seçkin misafirleri ağırlayacak kapasitededir.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe bir dinlenme imkânı sunan otelde; 270 metre uzunluğunda özel kum plajı, 1.100 m² iskele alanı, 6.630 m² açık havuz alanı, beş adet su kaydıracağı ile 210 m² büyüklüğünde kapalı havuz ve çocuk havuzu bulunmaktadır.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Excellence, Everland Kids World markasıyla çocuklara sadece bir oyun alanı değil, pedagojik temelli bir tatil deneyimi sunmaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER

Gastronomide Deneyim Odaklı Dönüşüm

Ela Excellence, gastronomi ve eğlenceyi birleştirdiği Gastrotainment konseptiyle yeme-içme deneyimini bir şova dönüştürmektedir.

Dünyaca ünlü mimarlar ve pedagogların iş birliğiyle tasarlanan bu özel dünya; 0-3, 4-7 ve 8-11 yaş gruplarına özel olarak ayrılaştırılmış eğitimli personeliyle hizmet vermektedir. Çocuklara doğa sevgisini aşılacak amacıyla tesiste bulunan koi balıkları, sincaplar ve kuşlarla iç içe bir ortam yaratılmış; zemine yerleştirilen pati izleri sayesinde minik misafirlerin otel içinde yönlerini bağımsız ve güvenle bulabilmeleri sağlanmıştır.

Doğa ve dijital dünyanın entegrasyonu ile kurgulanan Everland; sanatsal faaliyetlerden bilimsel deneylere kadar geniş bir aktivite yelpazesi sunmaktadır. Özellikle Meslekler Atölyesi, çocukların eğlenceli interaktif deneyimlerle farklı meslekleri tanımalarına ve yeteneklerini keşfetmelerine olanak tanımaktadır.

12-17 yaş grubundaki genç misafirler için tasarlanan Teens Club, onlara kendilerini özel hissedecekleri bir sosyalleşme alanı sunmaktadır. VR oyunları, Playstation, Xbox, dart, langırt, air hockey ve elektronik oyunlar gibi teknolojik donanımların yanı sıra; basketbol, günlük turnuvalar, DJ desk, gençlik partileri ve workshop atölyeleri gibi aktiviteler ücretsiz olarak sunulmaktadır.

**Ela Excellence,
"Sıfır Atık"
prensipleriyle hareket
etmektedir.**

Ela Excellence, gastronomi ve eğlenceyi birleştirdiği Gastrotainment konseptiyle yeme-içme deneyimini bir şova dönüştürmektedir. 7 farklı uluslararası a la carte restoranında, alanında uzman şefler tarafından hazırlanan menülerde dondurulmuş gıda ve et kullanımına yer verilmemekte; fırın ve buharda pişirme gibi sağlıklı teknikler ön plana çıkarılmaktadır. Ayrıca vegan, vejetaryen ve glütensiz beslenme tercihlerine yönelik zengin alternatifler sunulmaktadır.

Sürdürülebilirlik vizyonunu mutfağına da taşıyan otel, "Sıfır Atık" prensibiyle hareket etmektedir. Organik ve sağlıklı ürün tercihinin yanı sıra, tedarik süreçlerinde lokal üreticilerle çalışılarak hem yerel ekonomiye destek sağlanmakta hem de karbon ve su ayak izini azaltmaya yönelik projeler titizlikle yürütülmektedir.

Otel bünyesinde düzenlenen Summer Fest, Kids Fest, Olive Fest ve October Fest gibi gelenekselleşen festivaller, misafirlere yıl boyu dinamik bir atmosfer sunmaktadır. Profesyonel şovlar, konserler ve keşfetmeye dayalı atölye çalışmaları (workshop), hem yetişkinlerin hem de çocukların tatil deneyimini zenginleştirmektedir.

Ela Excellence, aile ve çocuk odaklı hizmetlerdeki liderliğinin yanı sıra; balayı çiftleri için romantik, MICE (Toplantı, Teşvik, Kongre ve Sergi) grupları için ise profesyonel çözümler sunan çok yönlü bir altyapıya sahiptir. Farklı konaklama tipleri ve kişiselleştirilmiş hizmet anlayışı, her misafir profilinin beklentisini en üst düzeyde karşılamaktadır.

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 adımını attığı andan, otelden ayrılana 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 dönüştürülen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.



Yılın 12 ayı boyunca hizmet veren otel, kış döneminde de büyük kurumsal markaların MICE etkinliklerini ağırlayarak sektörde fark yaratmaktadır.

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:

- 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"

TAMAMLANAN PROJELER

Sürdürülebilirlik Temelli Hizmet Anlayışı

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

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 Otel yönetimi liderliğinde faaliyet göstermektedir.

Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtılmaktadır.

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 garantisıyla 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 yansıtılmaktadır. 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'in 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

**Ela Excellence,
müşteri memnuniyeti
ve iş sağlığı güvenliği
gibi sertifikalarla,
çalışanlarının ve
müşterilerinin
memnuniyetini
önemsediğini
vurgulamaktadır.**

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'in çevresel ve sosyal sorumluluklarına duyduğu bağlılığı, kalite ve memnuniyet odaklı hizmet anlayışını, minik misafirlerine verdiği değeri yansıtmaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER

Geçmişin Dokusu, Geleceğin Vizyonu: Özak Genel Merkez

ÖZAK GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI, BÜYÜKYALI

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	1.143.240.000 TL

"İnsan" ve "kaliteli yaşam" felsefesiyle geliştirilen Büyükyalı projesi, sunduğu "iyi yaşam" ekosistemiyle 2020 yılından itibaren Özak GYO'nun yönetim merkezi olmuştur. Şirket, Büyükyalı projesi içerisinde yer alan C Blok ve T2 Blok'taki toplam 10 adet bağımsız bölümü portföyüne katarak genel merkezini bu stratejik noktaya taşımıştır. Bu hamle ile tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi farklı sektörlerde

Genel Müdürlük Binası ile Özak Global Holding ve iştirakleri tek çatı altında toplanmış; grup şirketleri arasındaki sinerji ve operasyonel verimlilik en üst düzeye çıkarılmıştır.

faaliyet gösteren Özak Global Holding ve iştirakleri tek çatı altında toplanmış; grup şirketleri arasındaki sinerji ve operasyonel verimlilik en üst düzeye çıkarılmıştır.

Tarihle Diyalog Kuran Mimari Tasarım

Genel Müdürlük binası, Özak Grubu'nun köklü değerlerini ve yenilikçi vizyonunu yansıtan sofistike bir tasarım anlayışıyla hayata geçirilmiştir. Merkez ofis olarak kullanılan C Blok'un yanı



sıra; tarihi hamam, ek ofis alanları ve sergi alanından oluşan 1.361 m² büyüklüğündeki T2 Blok, projenin kültürel derinliğini oluşturmaktadır.

Projenin mimari kurgusunda, bölgedeki endüstriyel mirasın ve tarihi yapıların dokusundan ilham alınmıştır. "Geçmiş ve geleceğin sentezi" ilkesiyle tasarlanan cephelerde tuğla ve doğal taş kullanımı tercih edilerek, tarihi doku ile çağdaş ofis bloğu arasında güçlü bir mimari diyalog kurulmuştur.

Bu yaklaşım, çalışanlar için hem kültürel mirası koruyan hem de çağdaş ihtiyaçlara yanıt veren ilham verici bir çalışma ortamı yaratmıştır.

Ulaşım Ağlarının Kesişim Noktasında Stratejik Konum

Büyükyalı içerisindeki Genel Müdürlük, İstanbul'un ulaşım ağının merkezindeki konumuyla stratejik bir avantaj sunmaktadır. Kara, deniz ve raylı sistem entegrasyonunun tam kalbinde yer alan ofis;

- Yürüme mesafesindeki Zeytinburnu Marmaray durağı,
- Asya ve Avrupa yakasını deniz tabanından bağlayan Avrasya Tüneli,
- 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşım imkânları ile şehrin her noktasına trafik stresinden uzak, hızlı ve konforlu erişim olanağı sağlamaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER

Şehrin Merkezinde Panoramik Yaşam

ÖZAK HAYAT TEPE

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

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" mottosuyla hayata geçirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, İstanbul'un "alışveriş vadisi" olarak nitelendirilen Bayrampaşa bölgesinde konumlanmaktadır. Forum İstanbul, IKEA, Bauhaus ve CarrefourSA gibi dev ticaret merkezlerinin yanı başında yer alan proje; TEM ve E-5 bağlantı yollarına olan yakınlığıyla ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Tarihi Yarımada ve Adalar manzarasına hakim konumuyla dikkat çeken Hayat Tepe, şehrin merkezinde olmanın avantajlarını eşsiz bir görsel şölenle birleştirmektedir.

Özak Hayat Tepe, yatırımcıların farklı zevklerine hitap etmek amacıyla "modern" ve "provence" olmak üzere iki farklı iç mekân tasarım seçeneği sunmaktadır.

Mimari Çeşitlilik ve Zengin Sosyal Donatı

24 katlı üç blokta toplam 546 bağımsız bölümden oluşan proje, yatırımcıların farklı zevklerine hitap etmek amacıyla "modern" ve "provence" olmak üzere iki farklı iç mekân tasarım seçeneği sunmaktadır. Hayat Tepe, sadece bir konut projesi olmanın ötesinde, sakinlerinin yaşam kalitesini artıran zengin sosyal donatılarıyla öne çıkmaktadır. Proje bünyesinde yer alan;



- Kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, SPA ve spor salonu,
- Çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru,
- Sosyalleşme imkânı sunan kafeterya alanları, Hayat Tepe sakinlerine şehrin içinde ayrıcalıklı bir yaşam vadetmektedir.

HAYAT TEPE SUITES

Kasım 2014'te inşasına başlanan Hayat Tepe Suites, İstanbul'un merkezinde modern yaşamın dinamizmini arayanlar için tasarlanmış butik ve nitelikli bir projedir. Şehrin enerjisini, deniz manzaralı terasları ve havuzlarıyla bütünleştiren proje; merkezi lokasyonu sayesinde sakinlerine "zaman kazandıran" bir yaşam tarzı sunarak yatırımcıların odak noktası haline gelmiştir.

Toplam 68 bağımsız bölümden (66 daire ve 2 ticari ünite) oluşan Hayat Tepe Suites, fonksiyonelliğin ön planda tutulduğu mimarisiyle dikkat çekmektedir. Projede, büyüklükleri 40 m² ile 72 m² arasında değişen 1+1 ve 2+1 olmak üzere beş farklı daire tipi bulunmaktadır. Bu çeşitlilik hem oturma hem de yatırım amaçlı alımlar için ideal çözümler sunmaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER

Yeni Şehircilik Anlayışının Küresel Temsilcisi

BÜYÜKYALI

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

Emlak Konut GYO güvencesiyle; Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat ortaklığında hayata geçirilen Büyükyalı, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesi olarak yükselmektedir. Projenin ortaklık yapısı; Emlak Konut GYO ile gelir paylaşımı modeli üzerine kurgulanmış olup, 31 Ağustos 2025 itibarıyla Yenigün İnşaat'ın ortaklıktan ayrılmasıyla birlikte Özak GYO'nun payı %65,2'ye yükselmiş, adi ortaklığın unvanı "Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı" olarak tescil edilmiştir.

**Büyükyalı projesi,
Toplam 111 dönümlük
arazide 1.673
bağımsız üniteye ev
sahipliği yapmaktadır.**

Toplam 111 dönümlük arazide 1.673 bağımsız üniteye ev sahipliği yapan Büyükyalı, 2016 yılında alınan ruhsatla inşaat sürecine başlamış ve aynı yılın Eylül ayında lansmanı gerçekleştirilmiştir. 2019 yılının üçüncü çeyreğinde teslimleri başlayan projede yaşam, 2020'nin ikinci çeyreğinden itibaren aktif hale gelmiştir.



Ulaşım Ağlarının Merkezinde Stratejik Konum

Kara, deniz ve raylı sistem entegrasyonunun merkezinde yer alan Büyükyalı, İstanbul'un ulaşım sorununa kalıcı bir çözüm sunmaktadır. Zeytinburnu Marmaray durağına yürüme mesafesindeki proje; Avrasya Tüneli, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşım alternatifleriyle Asya ve Avrupa yakaları arasında hızlı ve konforlu bir erişim sağlamaktadır. Bölgenin artan yatırım değeri,

nitelikli eğitim, sağlık ve spor yatırımlarıyla desteklenerek Kazlıçeşme'yi şehrin yeni cazibe merkezi haline getirmiştir.

Tarih, Doğa ve Modern Yaşamın Sentezi

Büyükyalı'nın mimari konsepti, 200'den fazla uluslararası ödüle sahip İngiliz mimarlık ofisi Chapman Taylor tarafından tasarlanmıştır. "İnsan" ve "kaliteli yaşam" odaklı kurgulanan proje, İstanbul'un zamansız ruhundan ve

geleneksel semt kültüründen ilham almaktadır. Ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleriyle şekillenen Büyükyalı; konutlar, loft daireler, Fendi Casa bloğu, ofisler ve kiralanabilir ticari-sosyal alanlarla karma bir yaşam merkezi sunmaktadır. Geleneksel ve çağdaş mimarinin harmanlandığı sokak, meydan, park ve avlular, güvenli ve estetik bir mekânsal deneyim yaratmaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER

Teknoloji Odaklı Yaşam Yönetimi

"Akıllı ev" teknolojisinin en ileri uygulamalarıyla donatılan Büyükyalı'da; iklimlendirmeden aydınlatmaya kadar tüm sistemler uzaktan yönetilebilmektedir.

Mahalle Dokusu ve Denizle Bütünleşme

Dört farklı mahalleden oluşan bir "deniz semti" olarak planlanan proje, İstanbul'un geleneksel mahalle dokusunu modern bir yorumla yaşatmaktadır. Her mahalle kendi özgün karakterine sahipken, tarihi yapılar mahalleler arası geçişleri vurgulayan birer nirengi noktası işlevi görmektedir. Marmara Denizi'ne hakim konumdaki birinci bölge, "U" şeklinde tasarlanan avlusuyla deniz manzarasını yaşam alanlarının içine taşımaktadır. Yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına doğrudan bağlantı sağlayan Büyükyalı Köprüsü ise sakinlerine denizle iç içe bir yaşam imkânı sunmaktadır.

Akıllı, Verimli ve Sürdürülebilir Yaşam

"Akıllı ev" teknolojisinin en ileri uygulamalarıyla donatılan Büyükyalı'da; iklimlendirmeden aydınlatmaya kadar tüm sistemler uzaktan yönetilebilmektedir. Enerji verimliliğini maksimize eden yerden ısıtma sistemleri, uluslararası

Büyükyalı'da sürdürülebilirlik vizyonu çerçevesinde, çatı tipi güneş panelleriyle enerji üretimi desteklenmektedir.

standartlardaki ısı ve ses yalıtımı, anti-bakteriyel iç cephe boyaları ve kesintisiz enerji sağlayan jeneratör altyapısı, konforu ve tasarımı arada sunmaktadır. Sürdürülebilirlik vizyonu çerçevesinde, çatı tipi güneş panelleriyle enerji üretimi desteklenirken, mevcut ağaç varlığı korunup zenginleştirilerek peyzajın doğal bir parçası haline getirilmiştir.

Tarihi Mirasın Yeniden Doğuşu

Büyükyalı, 19. yüzyıl Osmanlı sanayileşmesinin simgelerinden Fabrika-i Hümayün (Fişekhane) yapılarına ev sahipliği yapmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tescilli bu tarihi yapılar, akademik danışmanlar ve uzman restoratörler eşliğinde aslına uygun olarak restore edilerek kente yeniden kazandırılmıştır. Bugün Fişekhane; kültür-sanat merkezi, tiyatro, sinema, konser alanları, gurme restoranlar ve organik pazar gibi fonksiyonlarla projenin "kaliteli yaşam" vaadinin kalbini oluşturmaktadır.

Fendi Casa Ayrıcalığı ve Ödüllü Mimari

Türkiye’de bir ilke imza atarak İtalyan lüksünün simgesi Fendi Casa iş birliğiyle hayata geçirilen blok, lobiden en ince iç mekan detayına kadar Fendi şıklığını yansıtmaktadır. Büyükyalı, bu özgün vizyonuyla uluslararası arenada başarısını tescillemiştir. European Property Awards (Avrupa Gayrimenkul Ödülleri) kapsamında;

- Avrupa’nın En İyi Loft Dairesi
- En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi
- En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi
- En İyi Örnek Daire Tasarımı
- En İyi Daire İç Tasarımı (Fendi Casa)

olmak üzere 5 farklı kategoride ödüle layık görülmüştür.

Her İhtiyaca Yanıt Veren Bütünleşik Yaşam

Büyükyalı, sadece bir konut projesi değil; eğitimden sağlığa, spordan alışverişe kadar her ihtiyacın site sınırları içinde karşılandığı bir yaşam ekosistemidir. Proje bünyesindeki okul, çocukların güvenle eğitim almasını sağlarken; tenis, yüzme ve yelken branşlarını içeren Büyükyalı Kulübü, her yaş grubuna yönelik spor kültürü aşılamaktadır. Araç trafiğinin yer altına alındığı projede, yaya öncelikli huzurlu ve güvenli bir yaşam atmosferi hakimdir.



TAMAMLANAN PROJELER

Tarihi mirasın modern yaşamla buluştuğu kültür ve gastronomi üssü

FİŞEKHANE

Perakende Kiralanabilir Alan	35.940,33 m ²
Başlıca Kiracılar	Emirgan Sütüş, HILLA, LOU, Akali, Ferida, Cook Shop, Gasto, Gizia, Sushico, The Hunger, Espresso Lab, Starbucks, Gurme Carrefour, Kırmızı Kedi, Storks, Tan Sağtürk Akademi, Pera Bulvarı, World Cinezone, Viyana Kahvesi, Mac/One

Osmanlı Devleti'nin 19. yüzyıldaki sanayileşme ve modernleşme hamlesinin en önemli sembollerinden biri olan "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayun" bünyesindeki Fişek Fabrikası, nam-ı diğer Fişekhane; Özak GYO'nun vizyoner yaklaşımıyla şehre kazandırılmıştır. Yüzyılı aşkın süre kamunun kullanımına kapalı kalan bu anıtsal yapı, İstanbul'un en değerli endüstriyel miraslarından biri olarak Büyükyalı projesinin kültür, sanat ve yaşam merkezini oluşturmaktadır.

Akademik Hassasiyetle Gerçekleşen Restorasyon

Fişekhane'nin restorasyon süreci, Özak GYO'nun "hayata değer katma" misyonunun en somut örneğidir. Tarihi yapılar, akademisyenler ve koruma uzmanlarından oluşan özel bir bilim heyetinin gözetiminde, orijinal yapım tekniklerine sadık

Fişekhane'nin restorasyon süreci, Özak GYO'nun "hayata değer katma" misyonunun en somut örneğidir.

kalınarak restore edilmiştir. Endüstriyel kimliği ve özgün dokusu büyük bir hassasiyetle korunan Fişekhane, ziyaretçilerini 19. yüzyılın atmosferinden günümüzün modern yaşamına uzanan büyüleyici bir zaman yolculuğuna çıkarmaktadır.

Kültür ve Sanatın Yeni Çekim Merkezi

İstanbul'un kültür-sanat haritasında önemli bir destinasyon haline gelen Fişekhane, yıl boyunca ulusal ve uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapan gelişmiş bir altyapıya sahiptir. Merkez bünyesinde;

- 417 kişilik Ana Sahne,
- 220 kişilik İkinci Sahne,
- 100 kişilik "Black Box" Alternatif Sahne,
- Toplam 671 koltuk kapasiteli sinema salonları,
- Sanat üretim atölyeleri ve sergi mekânları yer almaktadır.



Gastronomi, İyi Yaşam ve Alışveriş Deneyimi

Toplam 35.940,33 m² perakende kiralanabilir alana sahip olan Fişekhane; kültür-sanatın yanı sıra gastronomi ve "iyi yaşam" trendlerinin de buluşma noktasıdır. Dünya mutfağının seçkin örneklerini sunan restoranları, hafta sonları kurulan ekolojik pazarı, modern spor salonu, çocuklara yönelik aktivite alanları, dış sağlığı ve estetik merkezleriyle ziyaretçilerine bütünlük bir yaşam deneyimi sunmaktadır.

2025 Yılı Performansı ve Ziyaretçi Rekoru

İkonik mimarisi ve zengin içerik karmasıyla Fişekhane, 2025 yılında da şehrin en dinamik lokasyonlarından biri olmuştur. Yıl içerisinde gerçekleştirilen 450'ye yakın kültür-sanat programı ve ev sahipliği yapılan prestijli marka etkinlikleri sayesinde, 2025 yılında toplam 9,8 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlanmıştır.

TAMAMLANAN PROJELER

Doğanın Kalbinde “Nefes Alan” Bir Yaşam

ÖZAK GÖKTÜRK

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 GYO'nun “yaşama değer katma” felsefesiyle hayata geçirdiği Özak Göktürk, hayallerin gerçeğe dönüştüğü ayrıcalıklı bir yaşam projesidir. Göktürk'ün ormanlarla çevrili 22 dönümlük arazisinde konumlanan proje, sadece bir konut alanı değil, doğayla bütünleşik yeni bir yaşam biçimi sunmaktadır. En fazla beş kat yüksekliğindeki az katlı mimarisi ve arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı geniş yeşil alanlarıyla Özak Göktürk; toplam 157 seçkin konutta sakinlerine huzurlu, sağlıklı ve steril bir yaşam vadetmektedir.

Özak Göktürk'ün geliştirme süreci, potansiyel müşterilerin değişen beklentileri ve yaşam alışkanlıkları analiz edilerek titizlikle yürütülmüştür.

Beklentilerin Ötesinde, İhtiyaçların Merkezinde

Arazisi 2017 yılında portföye dahil edilen projenin geliştirme süreci, potansiyel müşterilerin değişen beklentileri ve yaşam alışkanlıkları analiz edilerek titizlikle yürütülmüştür. Yapılan kapsamlı saha araştırmaları, anketler ve odak grup çalışmaları sonucunda; insanların sosyalleşebileceği, komşuluk kültürünün canlandığı, güvenli ve huzurlu bir çevre arayışında olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda tasarlanan Özak Göktürk, gerektiğinde hem yaşam hem de çalışma alanı olarak



kullanılabilen fonksiyonel evleri, doğaya ve ormana açılan ferah balkon ve teraslarıyla modern insanın tüm ihtiyaçlarına yanıt vermektedir.

Göktürk'ün Kalbinde Ayrıcalıklı Konum

Proje, doğanın huzurunu şehir hayatının konforuyla birleştiren stratejik bir lokasyonda yer

almaktadır. Göktürk'ün merkezinde konumlanan proje; alışveriş merkezlerinden sağlık kuruluşlarına, nitelikli okullardan sinema ve tiyatro gibi kültürel aktivite alanlarına, kafe ve restoranlardan gurme marketlere kadar günlük yaşamın tüm gereksinimlerine yürüme mesafesindedir.

Teslim ve Yaşam

Özak GYO'nun kalite, estetik ve fonksiyonellik konusundaki yetkinliğinin bir yansıması olan projenin inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. Lansman döneminden itibaren yüksek talep gören ve bölgenin referans projesi haline gelen Özak Göktürk'te, Mart 2022 itibarıyla yaşam başlamıştır.

TAMAMLANAN PROJELER

Doğanın Kalbinde Butik ve Rafine Bir Yaşam

ÖZAK DOA GÖKTÜRK

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	Göktürk
Proje Başlangıç Tarihi	Ocak 2022
Proje Tamamlanma Tarihi	Mart 2024
Toplam Arsa Alanı	10,673.60 m ²
Kalan Konut Ekspertiz Değeri	495.025.000 TL

Özak GYO'nun Göktürk'teki vizyonunun ikinci halkası olan Özak Doa, 10,5 dönümlük arazide sadece 67 seçkin aileye ev sahipliği yapan butik bir proje olarak hayata geçirilmiştir. İstanbul'un oksijen deposu Göktürk Ormanı'na komşu konumuyla dikkat çeken ve bölgenin en temiz havasına sahip lokasyonunda yükselen projede yaşam, 2022 yılının Ocak ayında başlamıştır.

Özak Doa Göktürk'te sakinlere orman havasını evlerinin konforunda deneyimleme imkânı sunulmaktadır.

Mimari Zarafet ve Ferah Mekânlar

Zarif detaylarla bezeli zengin bir mimari anlayışla tasarlanan projede, büyüklükleri 100 m² ile 280 m² arasında değişen daireler, yüksek tavanlı yapılarıyla ferahlık ve konfor hissini maksimize etmektedir. "Doğayı evin içine taşıma" prensibiyle kurgulanan her bağımsız bölümde; geniş balkonlar, teraslar veya özel bahçe kullanım alanları bulunmakta, sakinlere orman havasını evlerinin konforunda deneyimleme imkânı sunulmaktadır.



Zengin Sosyal Donatı ve Merkezi Konum

Özak Doa, sakinlerine sadece bir ev değil, doğayla bütünleşik bir yaşam kültürü vadetmektedir. Proje bünyesinde yer alan kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, güneşlenme terası, meyve bahçeleri, yürüyüş parkuru, çim aktivite ve barbekü alanları, sosyal yaşamı zenginleştirmektedir. Konum itibarıyla şehrin tüm imkânlarına yürüme mesafesinde olan proje; seçkin eğitim

kurumlarından binicilik ve golf kulüplerine, sanat merkezlerinden gurme restoranlara kadar geniş bir aktivite ağına erişim kolaylığı sağlamaktadır.

Özak Doa Ayrıcalıkları

- **Butik Konsept:** 10,5 dönüm arazide sadece 67 daire ile sınırlı, kalabalıktan uzak özel bir yaşam alanı.
- **Doğayla Temas:** İstanbul'un nadir yeşil bölgelerinden birinde, ormanla çevrili lokasyon ve her

dairede balkon, teras veya bahçe kullanımı.

- **Nitelikli Mimari:** Özak GYO tecrübesiyle tasarlanan, yüksek tavanlı, ferah ve zarif detaylara sahip iç mekânlar.
- **Sosyal Yaşam:** Kapalı havuz, GYM, lounge alanları, meyve bahçeleri ve barbekü alanı gibi zengin sosyal donatılar.
- **Erişilebilirlik:** Şehrin tüm imkânlarına yürüme mesafesinde, ulaşım akalarına yakın stratejik konum.

DEVAM EDEN PROJELER

Beş Duyuyla Hissedilen, Doğayla Bütünleşik Bir Yaşam

ÖZAK DUYU GÖKTÜRK

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi, Konumu	Konut Projesi, Göktürk
Proje Başlangıç Tarihi	1.03.2024
Toplam Arsa Alanı	11.891,49 m ²
Projenin Mevcut Duruma Göre Ekspertiz Değeri	1.988.430.000 TL
Proje İlerleme Duruma Göre	%59,44

Özak GYO'nun Göktürk bölgesindeki vizyonunun üçüncü halkası olan Özak Duyu Göktürk, "5 Duyu 1 Yaşam" felsefesiyle tasarlanmış, doğayla iç içe ve rafine bir yaşam projesidir. Özak Göktürk ve Özak Doa projelerinin başarısının ardından hayata geçirilen proje; sakinlerine manzarayı izleyerek, doğayı dinleyerek, toprağı koklayarak ve hayatı tüm duyularıyla hissederek yaşayabilecekleri, şehirden kopmadan "inziva" konforu sunan yepyeni bir yaşam tarzı vadetmektedir.

**Özak Duyu
Göktürk, optimum
mimari çözümlerle
fonksiyonelliği ön
planda tutmaktadır.**

Yatay Mimari ve Fonksiyonel Tasarım

Yatay mimari anlayışıyla inşa edilen ve az katlı yapısıyla bölgenin doğal dokusuna saygı duyan Özak Duyu Göktürk, optimum mimari çözümlerle fonksiyonelliği ön planda tutmaktadır. Projede; 1+1'den 4,5+1'e kadar uzanan farklı daire seçenekleri, her ihtiyaca yanıt verecek şekilde kurgulanmıştır. Açık balkonlu daireler, geniş bahçe katları ve bahçeli teras seçenekleri, "nefes alan ev" konseptini hayata geçirerek yeşili yaşam alanlarının içine taşımaktadır.



Doğayla Temas Eden Zengin Sosyal Yaşam

Özak Duyu Göktürk, geniş peyzaj alanları ve zengin sosyal donatılarıyla sakinlerine sadece bir konut değil, aktif ve keyifli bir yaşam kültürü sunmaktadır. Proje sakinleri;

- Açık yüzme havuzu, tam donanımlı spor salonu, çok amaçlı spor sahası ve orman havasını içine çekebilecekleri yürüyüş parkurlarında enerjilerini tazeleyebilir.
- Barbekü alanında keyifli akşam yemekleri düzenleyebilir, ateş çukuru çevresindeki oturma alanlarında komşuluk ilişkilerini güçlendirebilir ve sosyal tesiste vakit geçirebilirler.

- Çim aktivite alanında toprakla temas ederek yoga ve fitness yapabilir, çocuklar ise güvenli oyun alanlarında doğayla iç içe büyüme ayrıcalığını yaşayabilirler.

Doğanın Kalbinde, Şehrin Erişiminde

İstanbul'un en değerli ve oksijen oranı en yüksek bölgelerinden birinde yer alan Özak Duyu Göktürk, ulaşım ağlarına yakınlığıyla stratejik bir konumda bulunmaktadır. Şehirden kopmadan doğanın kalbinde yaşamak isteyenler için ideal bir lokasyon sunan projenin ulaşım mesafeleri şöyledir:

- **Doğa ve Spor:** Ormana ve Göktürk Tabiat Parkı'na 2 dakika, Kemer Country Binicilik ve Golf Kulübü'ne 5 dakika, Kemerburgaz Kent Ormanı'na 7 dakika.
- **Ulaşım:** Metro istasyonuna 5 dakika, İstanbul Havalimanı'na 10 dakika, Çevreyolu'na 15 dakika.
- **Şehir Merkezleri:** Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 dakika, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 25 dakika, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 30 dakika.
- **Hizmetler:** Prestijli okullara 4 dakika, sağlık merkezlerine 5 dakika.

DEVAM EDEN PROJELER

Ulaşım Ağlarının Kesişiminde Modern Bir Yaşam

HAYAT CITY MAHMUTBEY, İSTANBUL

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi-Konum	Karma Projesi, İstanbul Bağcılar
Toplam Arsa Alanı	6.682 m ²
Proje Başlangıç Tarihi	Kasım 2023
Projenin Mevcut Duruma Göre Ekspertiz Değeri	1.445.115.000 TL
Proje İlerleme Duruma Göre	%84,09

Özak GYO'nun İstanbul'un hızlı gelişen aksı Mahmutbey'de hayata geçirdiği Hayat City, modern mimari çizgisi ve stratejik konumuyla bölgenin çehresini değiştiren öncelikli projelerden biri olarak öne çıkmaktadır. Mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattının kesişim noktasında, TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre mesafede konumlanan proje, erişilebilirlik anlamında benzersiz bir avantaj sunmaktadır.

**Hayat City
Mahmutbey, toplam
29.425,77 m² inşaat
alanı üzerinde
yükselmektedir.**

Özellikle projenin hemen önünde yer alan Mahmutbey metro durağı, İstanbul Havalimanı'ndan Şişli-Mecidiyeköy aksına kadar şehrin her noktasına kesintisiz ve hızlı ulaşım olanağı sağlamaktadır.

Proje Künyesi ve Mimari Yapı
25 Ekim 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınan Hayat City Mahmutbey, toplam 29.425,77 m² inşaat alanı üzerinde yükselmektedir.



Proje, 142 adet konut ve 6 adet ticari üniteden oluşan butik ve karma bir yapıya sahiptir. Modern yaşamın ihtiyaçlarına göre tasarlanan projede; büyüklükleri 60 m² ile 190 m² arasında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri sunulmaktadır.

Yüksek Standartlı İç Mekânlr

Yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla fonksiyonel detaylarla kurgulanan dairelerde; tavandan yere kadar uzanan geniş pencereler ve kullanışlı balkonlar ferah bir

atmosfer yaratmaktadır. Konforu standarda dönüştüren projede her daireye özel;

- Kapalı otopark ve depo alanı,
- Salon ve ebeveyn yatak odalarında klima sistemi,
- Giyinme bölümleri, hazır vestiyer ve ankastre setler,
- Merkezi pay ölçerli ısıtma sistemi sunulmaktadır.

Sosyal Yaşam ve Yatırım Değeri

"Alırken kazandıran, yaşarken değerlendirilen" vizyonuyla geliştirilen

Hayat City, çevresindeki Arel, Aydın, Biruni, Altınbaş ve Kültür gibi üniversitelerin yanı sıra AVM'ler, iş merkezleri ve sağlık kuruluşlarına yakınlığıyla yüksek bir yatırım potansiyeli taşımaktadır. Şehrin merkezinde olmasına rağmen gürültüden uzak, huzurlu bir yapı sunan projede peyzaj alanları maksimize edilmiştir. Sosyal donatı kapsamında ise; sauna, fitness, pilates ve yoga stüdyoları, oyun ve sosyalleşme alanları, açık-kapalı spor alanları, basketbol sahası ve yürüyüş yolları, sakinlere sağlıklı ve aktif bir yaşam sunmaktadır.

DEVAM EDEN PROJELER

Şehrin Dinamizmi ve Adalar Manzarasının Buluşma Noktası

ÖZAK DRAGOS, İSTANBUL

Sahiplik	Özak GYO %58
Proje Tipi-Konum	Karma, İstanbul, Maltepe
Proje Başlangıç Tarihi	Ocak 2024
Toplam Arsa Alanı	15.416 m ²
Projenin Mevcut Durumuna Göre Ekspertiz Değeri	3.677.660.000 TL
Proje İlerleme Duruma Göre	%48,27

Anadolu Yakası'nın ana ulaşım aksı D-100 Karayolu'na paralel Tugay Yolu Caddesi üzerinde konumlanan Özak Dragos, Maltepe'nin en özel lokasyonlarından birinde şehir hayatını Adalar'ın büyüleyici manzarasıyla buluşturmaktadır. Özak GYO'nun konfor ve kalite anlayışını yeniden tanımladığı proje, şehir merkezinde benzersiz bir yaşam arayışları için prestijli bir seçenek olarak geliştirilmektedir.

Özak Dragos'ta 458 adet konut ve 8 adet ticari ünite olmak üzere toplam 466 bağımsız bölüm yer almaktadır.

Mimari Ölçek ve Proje Hacmi

21 Aralık 2023 tarihinde yapı ruhsatları alınan Özak Dragos, toplam 87.595 m² inşaat alanı üzerinde yükselmektedir. Konut ve ticari fonksiyonların bir arada kurgulandığı projede; 458 adet konut ve 8 adet ticari ünite olmak üzere toplam 466 bağımsız bölüm yer almaktadır.



Çok Yönlü Ulaşım Ağı

E-5 Karayolu'nun hemen yanı başında, Piazza ve Maltepe Park AVM'lerinin karşısında yer alan proje, ulaşım kolaylığıyla dikkat çekmektedir. M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro hattına yürüme mesafesinde bulunan Özak Dragos; Marmaray ve sahil yoluna yakınlığının yanı sıra, projenin tam önünden geçmesi planlanan ve kısa sürede aktif hale gelmesi beklenen

Kadıköy-Maltepe tramvay hattıyla sakinlerine zengin ulaşım alternatifleri sunmaktadır.

Çifte Sosyal Donatı Ayrıcalığı

Karşılıklı iki parsel üzerinde kurgulanan projede, her bloğun sakinlerine özel hizmet veren müstakil sosyal tesisler tasarlanmıştır. "Hayatı dopdolu yaşama" vizyonuyla planlanan bu alanlarda;

- Açık yüzme havuzları,
- Fitness merkezleri, sauna, kafe ve lounge alanları,
- Çocuk oyun alanları ve geniş yürüyüş parkurları yer almaktadır.

Proje, yakın çevresindeki alışveriş merkezleri, Maltepe Cumhuriyet Parkı, ofis alanları ve nitelikli konut projeleriyle gelişmiş bir sosyal ekosistemin merkezinde yer almaktadır.

DEVAM EDEN PROJELER

Halkalı'da Mavi ve Yeşille İç İçe Yepyeni Bir Semt

HAYAT FLORA, İSTANBUL

Sahiplik	Özak GYO %70
Proje Tipi-Konum	Karma-İstanbul, Küçükçekmece
Proje Başlangıç Tarihi	Temmuz 2024
Toplam Arsa Alanı	92.440,74 m ²
Ekspertiz Değeri	4.477.221.000 TL
Proje İlerleme Duruma Göre	%17,17

* 31.12.2025 itibarıyla 1. etap ilerleme durumudur.

Avrupa Yakası'nın hızla değer kazanan yaşam merkezi Halkalı'da yükselen Hayat Flora, Emlak Konut GYO güvencesiyle bölgenin çehresini değiştirmeye hazırlanmaktadır. Özak GYO'nun 2022 yılında kazandığı iki stratejik ihaleyle portföyüne kattığı proje; Marmara Denizi'nin ferahlatıcı esintisi ve Küçükçekmece Gölü'nün dingin atmosferiyle çevrili, "maviyle iç içe" bir yaşam vadetmektedir.

Hayat Flora, 409 dairelik 1. etabının satışlarına Şubat 2025 itibarıyla başlanmış olup, yatırımcılardan yoğun ilgi görmektedir.

Rakamlarla Büyüklük: Gelişim Stratejisi ve Satış Başarısı

Toplam 311.792 m² inşaat alanına sahip devasa bir ekosistem olarak tasarlanan Hayat Flora, 1.385 konut ve 46 ticari üniteden oluşan toplam 1.431 bağımsız bölümlerle bölgeye büyük bir hacim kazandırmaktadır. Yapı ruhsatları 2024 ve 2025 yıllarında tamamlanan projenin, 409 dairelik 1. etabının satışlarına Şubat 2025 itibarıyla başlanmış olup, yatırımcılardan yoğun ilgi görmektedir.



Doğayı Merkeze Alan %70 Peyzaj ve "Yeni Nesil Semt" Kurgusu

"Tazelik dolu bir yaşam" mottosuyla şekillenen Hayat Flora, arazisinin %70'ini peyzaja ayırarak betona değil, doğaya öncelik vermiştir. Bahçe kullanımlı ve teraslı daire seçenekleriyle toprağa temas eden bir yaşam sunan proje, 1+1'den 4+1'e uzanan konut tipleriyle modern şehir hayatını konforla buluşturmaktadır.

Üç ayrı ana cadde üzerinde konumlanan mağazalar ise sakinlerine tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri canlı bir "semt" atmosferi sunmaktadır.

Raylı Sistemlerin Kesişiminde, Sosyal Yaşamın Kalbinde

Konforu sadece ev içinde değil, ulaşım da hissettiren Hayat Flora; Metro ve Marmaray istasyonlarına yürüme mesafesindeki konumuyla İstanbul'un dört bir yanına kesintisiz erişim sağlamaktadır.

E-5 ve TEM bağlantılarına yakınlığıyla araç trafiğinde de avantaj sunan proje, sosyal yaşamda da sınır tanımamaktadır. Üç ayrı parselde, her bloğa özel olarak tasarlanan müstakil sosyal tesislerde; fitness center, sauna, çocuk oyun alanları ve kafeler ile komşuluk ilişkilerini güçlendiren huzurlu bir ortam yaratılmıştır.

GELECEK PROJELER

İstanbul'un Kalbinde "Haute Couture" Bir Yaşam

ÖZAK PALAS BALMUMCU

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Konut
Arsa Alanı	5.712 m ²
Ekspertiz Değeri	1.695.020.000 TL

İstanbul'un en köklü ve prestijli semtlerinden Balmumcu'da yükselen Özak Palas, konut anlayışını "Haute Couture" bir yaşam tarzıyla yeniden yorumlamaktadır. Sadece seçkin aileler için tasarlanan proje; sıradanlıktan uzak villaları ve özel daire seçenekleriyle, lüksün ve ayrıcalığın standartlarını belirleyen bir "geleceğin klasiği" olarak kurgulanmıştır.

Özak Palas, her metrekaresi akıllı çözümlerle tasarlanmış fonksiyonel ve estetik yaşam alanları sunmaktadır.

Zanaatkârlık ve Mimari Mükemmeliyet

İnce işçilik ve benzersiz malzeme kalitesinin, üst düzey mühendislik ve inşaat güvenliğiyle buluştuğu Özak Palas, her metrekaresi akıllı çözümlerle tasarlanmış fonksiyonel ve estetik yaşam alanları sunmaktadır. 3 metre tavan yüksekliği ve geniş balkonlarıyla ferahlık hissini maksimize eden proje, zengin aktivite seçeneklerine sahip sosyal donatılarıyla sakinlerine rafine bir yaşam vadetmektedir.



Boğaz'ın Mavisi, Yıldız Korusu'nun Yeşili

Şehrin merkezinde olmasına rağmen kargaşadan uzak, huzurlu bir sığınak sunan proje; sakinlerini Boğaz'ın iyot yüklü taze havası ve Yıldız Korusu'nun asırlık ağaçlarından gelen kokularla sarmalamaktadır. Dillere destan Boğaz manzarasını bir tablo gibi sunan Özak Palas Balmumcu, "gerçek İstanbul"u yaşatan atmosferiyle ruhu dinlendiren bir yapıya sahiptir.

Stratejik Konum ve Proje Hacmi

15 Temmuz Şehitler Köprüsü, E-5 Karayolu ve sahil yoluna yakınlığıyla eşsiz bir ulaşım konforu sağlayan projenin yapı ruhsatı 10 Ağustos 2023 tarihinde alınmıştır. Toplam 16.423,96 m² inşaat alanına sahip olan Özak Palas Balmumcu, bölgenin mimari referans noktası olarak geliştirilmektedir.

GELECEK PROJELER

Modern Şehir Yaşamının Tüm Ayrıcalıkları Bir Arada

HAYAT MODERN

Konum	Maltepe Mahallesi 325. Sokak Zeytinburnu İstanbul (2945 Ada-68 Parsel)
Proje Tipi	Konut
Arsa Alanı	13.726,06 m ²
Ekspertiz Değeri	1.824.470.000 TL

Topkapı; yerleşmiş düzeni, modernleşme ve gelişim ivmesiyle bugün hem yatırım hem de yaşam değeri yönünden İstanbul'un yeni çekim merkezi olarak öne çıkmaktadır. Sadece yeni bir yapıya taşınmanın ötesinde; dönüşen bir bölgenin enerjisine, gelişen şehrin ritmine ve geleceği şekillendiren değişime dâhil olma imkânı sunan Hayat Modern, bu değişimin tam kalbinde yükselmektedir. Bölgenin yükselen değerinin üzerine güçlü bir yatırım fırsatı ekleyen proje, kazanç potansiyeli yüksek bir geleceğin kapılarını aralamaktadır.

**Hayat Modern;
hem şehir içi yaşam
kolaylığı hem de
yüksek yatırım
getirisi açısından
güçlü bir avantaj
barındırmaktadır.**

Yaşamda Konfor, Yatırımda Değer

İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Topkapı'da, Avrupa Yakası'nın merkezi ulaşım ağının tam kalbinde konumlanan Hayat Modern; hem şehir içi yaşam kolaylığı hem de yüksek yatırım getirisi açısından güçlü bir avantaj barındırmaktadır. Proje; üniversiteler, iş merkezleri, ticaret akları, sağlık ve eğitim kurumlarıyla çevrili, sürekli canlı bir bölgede yer almaktadır. Metro, tramvay ve ana arterlere yakınlık, yatırım için sürdürülebilir ve güvenilir bir değer yaratmaktadır.



İstanbul'un merkez bölgelerinde yeni proje geliştirme alanlarının sınırlı hâle gelmesi, Topkapı gibi mevcut potansiyeli yüksek lokasyonları daha da değerli kılmaktadır. Bölgedeki planlı yenilenme çalışmaları, ulaşım yatırımları ve modern yaşam projeleri, çevredeki gayrimenkul değerlerinin istikrarlı bir şekilde yükselmesine katkı sağlamaktadır. Hayat Modern, bu gelişen çerçevenin içinde yer alarak

yatırımcıya hem bugünün güçlü konum avantajını hem de orta ve uzun vadede sürdürülebilir değer artışı potansiyelini sunmaktadır.

Yeşil Avluda, Gizli ve Ferah Bir Yaşam

İstanbul'un kalbinde, her yere birkaç dakika uzaklıkta yaşarken; iç avlularda nefes almak, sosyal alanlarda buluşmak ve modern bir topluluğun parçası olmak mümkündür. Dışarıda şehrin

yoğunluğu akarken, içeride yeşilin ferahlığını sunan Hayat Modern, kentin ortasında ulaşılması zor olan doğayı iç avlularında yaşatmaktadır. Modern mimariyi yaşamı zenginleştiren sosyal alanlarla bir araya getiren proje; zarafeti, konforu ve yatırım değerini buluşturarak sakinlerini nefes alabilecekleri, günlerini güzelleştiren huzurlu yeşil köşeler sunmaktadır.

GELECEK PROJELER

Doğayla Bütünleşik Lüks Turizm Vizyonu

KEMER ARSASI, ANTALYA

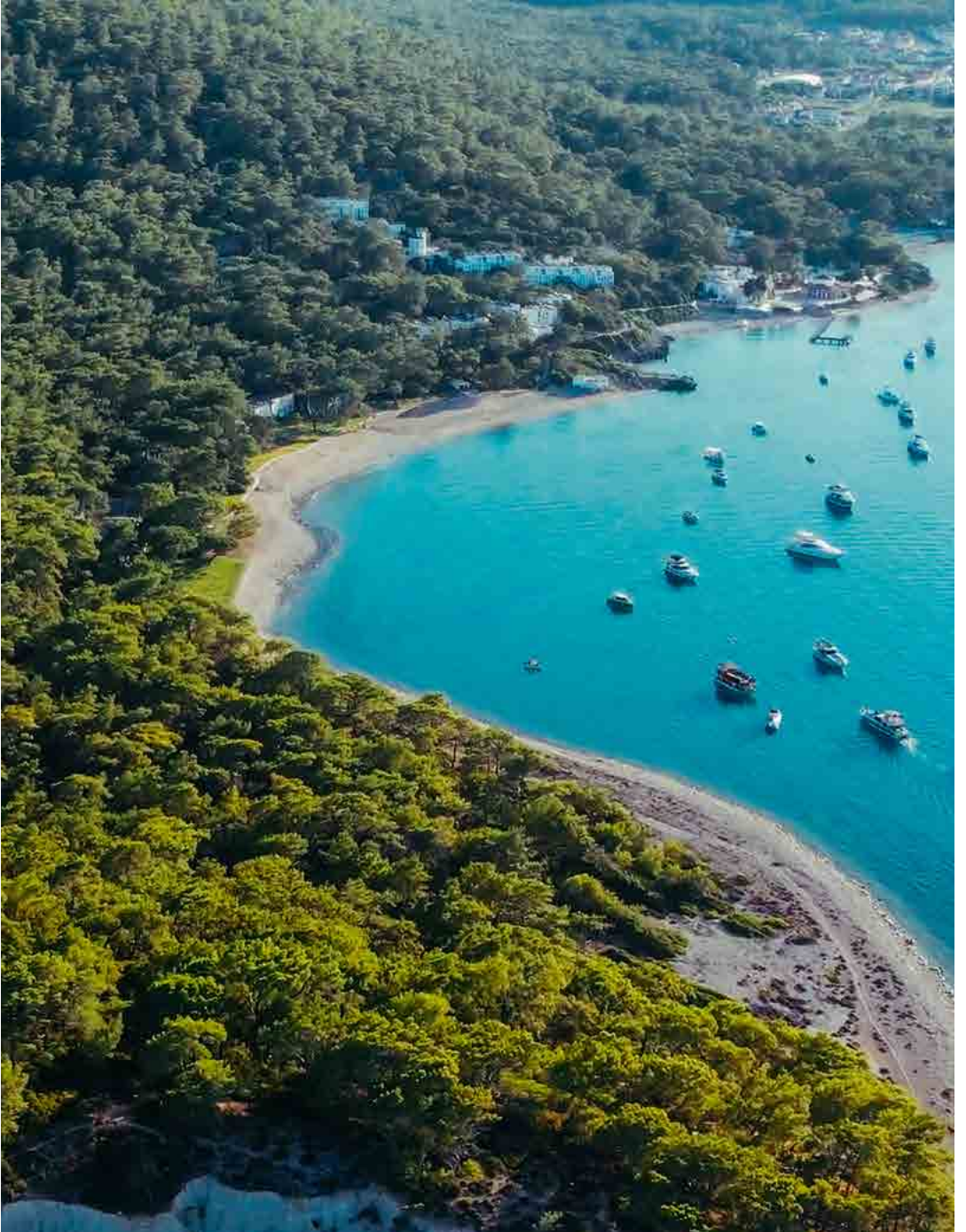
Konum	Antalya, Kemer
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	396.140 m ²
Ekspertiz Değeri	2.070.065.000 TL

Özak GYO, Türk turizminin başkenti Antalya'nın Kemer ilçesinde, 396.140 m² büyüklüğündeki eşsiz bir arazi üzerinde sektöre yeni bir bakış açısı getirmeye hazırlanmaktadır. Bölgenin doğal florasını ve dokusunu koruma hassasiyetiyle geliştirilen proje; lüksü, konforu ve doğayı harmanlayan 5 yıldızlı bir resort otel olarak kurgulanmıştır. Proje, 1,3 kilometre uzunluğundaki sahil şeridiyle, misafirlerine Akdeniz'in mavisıyla bütünleşen, mahremiyeti ve ayrıcalığı ön planda tutan bir deneyim sunmayı hedeflemektedir.

**Kemer Arsası'nın
ekspertiz değeri
2.070.065.000
TL seviyesinde
olup Şirket'in aktif
büyüklüğüne
önemli bir katkı
sağlamaktadır.**

**Uzun Vadeli Değer ve Güçlü
Varlık Yapısı**

Portföyün en stratejik turizm yatırımlarından biri olan proje arazisi için Maliye Hazinesi'nden 49 yıl süreyle üst hakkı tesis edilmiştir. 17 Aralık 2068 tarihine kadar geçerli olan bu kullanım hakkı, yatırımın uzun vadeli sürdürülebilirliğini güvence altına almaktadır. Projenin ekspertiz değeri 2.070.065.000 TL seviyesinde olup Şirket'in aktif büyüklüğüne önemli bir katkı sağlamaktadır.



GELECEK PROJELER

Kemer'de Büyüyen Turizm Vizyonu

KEMER ÇAMYUVA ARSASI, ANTALYA

Konum	Antalya, Kemer
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	132.269 m ²
Ekspertiz Değeri	1.012.660.000 TL

Özak GYO, turizm sektöründeki büyüme stratejisi doğrultusunda Kemer bölgesindeki varlığını güçlendirmeye devam etmektedir. Mayıs 2024 tarihinde Şirket portföyüne dahil edilen Çamyuva arazisi, toplam 132.269 m² büyüklüğe sahip üç ayrı parselden oluşmaktadır. Bu yeni proje alanı, bölgenin turizm potansiyelini Özak kalitesiyle buluşturmayı hedeflemektedir.

Doğal Dokuyu Koruyan Resort Konsepti

Özak GYO'nun sürdürülebilir turizm anlayışıyla şekillenen projede, bölgenin doğal florasına

Kemer Çamyuva
Arsası'nda bölgenin
doğal florasına ve
dokusuna sadık
kalınarak doğayla iç
içe 5 yıldızlı bir resort
otel geliştirilecektir.

ve dokusuna sadık kalınarak doğayla iç içe 5 yıldızlı bir resort otel geliştirilecektir. Maviyle yeşilin en güzel tonlarını bir araya getiren proje, 205 metre uzunluğundaki sahil şeridiyle misafirlerine ayrıcalıklı bir kıyı deneyimi sunacaktır.

Uzun Vadeli Kullanım Hakkı

Yatırımın sürdürülebilirliği ve hukuki güvencesi kapsamında, proje alanı için Maliye Hazinesi'nden 49 yıl süreyle üst hakkı tesis edilmiştir. Söz konusu üst hakkının bitiş tarihi 12 Mayıs 2071 olup, bu durum Şirket'in uzun vadeli varlık yönetimi stratejisini desteklemektedir.



GELECEK PROJELER

“Ela” Markasının Ege’deki Yeni ve Sıra Dışı Adresi

DİDİM ARSASI, AYDIN

Konum	Aydın, Didim
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	163.799 m ²
Ekspertiz Değeri	1.632.090.000 TL

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 49 yıllığına Özak GYO’ya tahsis edilen Aydın Didim arazisi, bölgedeki planlı tek turizm yatırım alanı olma özelliğiyle stratejik bir öneme sahiptir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı’na 135 km, Bodrum Milas Havalimanı’na ise 81 km mesafede yer alan proje alanı, ulaşım kolaylığı ve turizm potansiyeliyle dikkat çekmektedir. Özak GYO, otelcilik sektöründeki ilk ve prestijli imzası olan “Ela” markasını, bu arazide geliştireceği sıra dışı konsept otel projesiyle Ege kıyılarına taşıyacaktır.

Özak GYO, otelcilik sektöründeki ilk ve prestijli imzası olan “Ela” markasını, Didim Arsası’nda geliştireceği sıra dışı konsept otel projesiyle Ege kıyılarına taşıyacaktır.

Hukuki Statü ve Yatırım Güvencesi

Projenin geliştirileceği arazi üzerindeki yasal süreçler titizlikle tamamlanmıştır. 2021 yılının Nisan ayı itibarıyla irtifak hakkı tesis işlemleri sonuçlandırılmış ve 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilerek yatırımın hukuki altyapısı güvence altına alınmıştır.



GELECEK PROJELER

Genişleme Potansiyeli ve Stratejik Turizm Vizyonu

DEMRE ARSASI, ANTALYA

Konum	Antalya, Demre
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.698 m ²
Ekspertiz Değeri	796.450.000 TL

Özak GYO'nun turizm portföyündeki önemli varlıklarından biri olan Antalya Demre arazisi (194 Ada 338 Parsel), şirketin uzun vadeli turizm vizyonunun bir parçasıdır. Proje alanı için irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve "daimi ve müstakil üst hakkı" tapu senedi düzenlenerek, arsa 49 yıllığına Özak GYO adına kesin tahsis edilmiştir. Bölgede geliştirilmesi planlanan 5 yıldızlı otel projesi için yapı ruhsatı ise 20 Aralık 2018 tarihinde alınmıştır.

Özak GYO, Demre Arsanı alanını genişleterek entegre bir turizm kompleksi yaratma hedefi taşımaktadır.

Bütünleşik Turizm Kompleksi Hedefi

Şirket, mevcut proje alanını genişleterek entegre bir turizm kompleksi yaratma hedefi doğrultusunda, arsanın hemen yanındaki "günöbirlik tesis alanı" (Taşdibi - Sülöklü Mevkii, 7 no.lu Özel Parsel) ihalesini kazanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2018 yılında uygun görölen bu kesin tahsis ile birlikte;



Mevcut 70.699 m²'lik proje alanına, 60.344 m² büyüklüğündeki günübirlik tesis alanı ilave edilecek; toplam arazi büyüklüğü yaklaşık 131.043 m²'ye ulaşarak bölgenin en kapsamlı turizm yatırımlarından biri haline gelecektir.

Hukuki Süreç

Günübirlik tesis alanı için kazanılan ihaleye rağmen, bölge imar planlarına yönelik açılan davalar "mücbir sebep" oluşturduğundan yatırıma henüz başlanamamıştır. Bu doğrultuda, hak kaybı yaşanmaması adına kesin tahsis süresi 14 Mart 2023 tarihinden itibaren dondurulmuştur. Hukuki süreçlerin tamamlanmasıyla birlikte tahsis sürecinin kaldığı yerden devam etmesi planlanmaktadır.

Bölgesel Gelişim ve Ulaşım Avantajı

Demre projesi, Antalya-Dalaman Otoyolu ve bölgedeki diğer altyapı yatırımlarıyla stratejik bir önem kazanmaktadır. Ulaşım ağının güçlenmesiyle birlikte artacak turizm trafiğinin, hayata geçirilecek 5 yıldızlı otel projesine ve bölge ekonomisine önemli katkılar sağlaması beklenmektedir.

GELECEK PROJELER

Bodrum'un En Özel Noktasında Geliştirilecek Vizyon Proje

BODRUM AKYARLAR ARSASI, MUĞLA

Konum	Muğla, Bodrum
Proje tipi	Otel
Arsa Alanı	254.928 m ²
Ekspertiz Değeri	8.018.225.000 TL

Özak GYO'nun stratejik büyüme hedefleri doğrultusunda portföyüne kattığı Bodrum Akyarlar arazisi, bölgenin en değerli lokasyonlarından birinde yer almaktadır. 2 Aralık 2021 tarihinde tapu devri gerçekleştirilerek Şirket'in tam mülkiyetine geçen arsa, ilk etapta 345.492 m² büyüklüğe sahip tek bir parsel (Eski 349 Ada 101 Parsel) olarak portföye dahil edilmiştir.

**Bodrum Akyarlar
Arsası'nda Özak GYO
kalitesini yansıtacak
nitelikli bir proje
için tasarım ve
geliştirme çalışmaları
sürdürülmektedir.**

İmar Uygulaması ve Mevcut Durum

Arsa üzerinde yürütülen imar uygulaması ve geliştirme çalışmaları neticesinde; 8 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla ifraz işlemi tamamlanmış ve arazi 7 ayrı parselde ayrılmıştır. Yapılan düzenleme sonrasında oluşan yeni ve net arsa alanı 254.928 m² olarak fescil edilmiştir. Hâlihazırda imar planı süreçlerinin devam ettiği bu değerli arazide, Özak GYO kalitesini yansıtacak nitelikli bir proje için tasarım ve geliştirme çalışmaları sürdürülmektedir.



DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2024 Ekspertiz Değeri	2025 Ekspertiz Değeri
Büyükalyı Konut	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	5.699.515.016	4.454.662.904
Büyükalyı Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	2.459.600.004	3.369.800.880
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Büyükalyı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	829.060.000	1.143.240.000
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	11.548.260.000	15.832.115.000
Ela Lojman	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu Lojman Binası Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	223.426.000	278.070.000
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	5.547.633.000	7.188.335.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	2.082.075.000	2.555.810.000
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesi'nde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	3.624.430.000	4.658.955.000
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (1 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.581.750.000	2.094.930.000
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.	31.12.2025	407.785.000	495.025.000
Özak Duyu Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.179.315.000	1.988.430.000
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	117.820.000	155.470.000

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2024 Ekspertiz Değeri	2025 Ekspertiz Değeri
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 637 Ada 246 Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.540.668.000	1.695.020.000
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 2048 Ada Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	628.800.000	1.445.115.000
Özak Dragos	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde Yer Alan 2 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.683.890.000	3.677.660.000
Özak Halkalı	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 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.	31.12.2025	3.486.865.000	4.477.221.000
Hayat Modern	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi'nde Yer Alan 2945 Ada 68 No'lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.333.295.000	1.824.470.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 40, 41, 42 Parsel, 520 Ada 1 ve 2 Parsel, 521 Ada 1 ve 2 Parseller Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	6.043.000.000	8.018.225.000
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	673.711.000	796.450.000
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altınkum Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.496.672.000	1.632.090.000
Kemer Arsası	Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	1.892.985.000	2.070.065.000
Kemer Çamyuva Arsası	Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2025	899.903.000	1.012.660.000

İNSAN KAYNAKLARI

Şeffaf ve Performans Odaklı Yönetim

Şeffaflığı merkeze alan Açık Mikrofon buluşmaları ve performansa dayalı adil yönetim anlayışıyla Özak GYO, mutlu çalışan felsefesini kurumsal kültürünün temeline yerleştirerek insan kaynağına değer katmaya devam etmektedir.

Özak GYO, yeniliklerin peşinde koşan, değişime inanan, genç ve dinamik organizasyon yapısıyla insan kaynağını şirketin en değerli varlığı olarak konumlandırmaktadır. İnsan Kaynakları politikasının temelinde; yetkin ve nitelikli insan gücünü organizasyona kazandırmak, yetenekleri sürdürülebilir kariyer fırsatlarıyla elde tutmak ve "en çok tercih edilen işveren" olma misyonunu güçlendirmek yatmaktadır. Çalışanlarını "iç müşteri" olarak gören Şirket, başarının ancak aidiyet duygusu yüksek ve mutlu çalışanlarla mümkün olacağı inancıyla hareket etmektedir.

Açık Mikrofon, çalışanların liderlere doğrudan soru sorabildiği, tüm başlıkların açıklıkla konuşulabildiği, farklı ekiplerden gelen konuların "ortak akıl" ile ele alındığı bir paydaşlık zemini yaratmıştır.

Şeffaf İletişim ve Ortak Akıl: Açık Mikrofon

Çalışan deneyimini ve geri bildirim kültürünü güçlendirmek amacıyla yıl boyunca düzenlenen periyodik toplantıların yanı sıra, Yönetim Kurulu Başkanı ve üst yönetimin katılımıyla "Açık Mikrofon" etkinlikleri hayata geçirilmiştir.

Bir iletişim etkinliğinin ötesinde, kurum kültürünü besleyen stratejik bir platform olan Açık Mikrofon, çalışanların liderlere doğrudan soru sorabildiği, tüm başlıkların açıklıkla konuşulabildiği, farklı ekiplerden gelen konuların "ortak akıl" ile ele alındığı bir paydaşlık zemini yaratmıştır.

AÇIK MİKROFON



ŞEFFAFLIK

Çalışanların liderlere doğrudan soru sorabildiği zemin



GÜVEN

Tüm başlıkların açıklıkla konuşulabildiği ortam



BİZ DUYGUSU

Farklı ekiplerden gelen konuların "ortak akıl" ile ele alındığı paydaşlık zeminini Tüm başlıkların açıklıkla konuşulabildiği ortam

Dijital Dönüşüm ve Yapay Zekâ Entegrasyonu

Dijitalleşmeye verdiği önemi İnsan Kaynakları süreçlerine de taşıyan Özak GYO, teknoloji yatırımlarıyla operasyonel verimliliği artırmıştır. Yapay zekâ destekli uygulamalar ve robotik süreç otomasyonları (RPA) sayesinde;

- İnsan kaynakları platformları otomatik taranarak en uygun adaylar belirlenmekte,
- Süreçlerde yalınlaşma sağlanarak iş yükü optimize edilmekte,
- Veriye dayalı kararlarla çalışan memnuniyeti artırılmaktadır.

Performans, Gelişim ve Adil Yönetim

Özak GYO'da performans yönetimi; hedeflerin işe girişle birlikte belirlendiği, yıl boyu izlendiği ve yıl sonunda geri bildirimlerle değerlendirildiği dinamik bir süreçtir. Organizasyona sağlanan katma değer ve sorumluluklar doğrultusunda, hakkaniyetli ve adil bir ücret politikası uygulanmaktadır.

Kariyer Yönetimi: Kurum içi değerlendirmelerle yeteneklere yeni sorumluluklar verilmekte, proje ve süreç yönetimi alanlarında gelişimleri desteklenmektedir.

Koçluk ve Eğitim: Tüm yönetim seviyelerine yönelik koçluk uygulamaları ile yönetsel yetkinlikler artırılırken, oryantasyon programlarıyla yeni çalışanların kurum kültürüne hızlı adaptasyonu sağlanmaktadır.

Çalışan Hakları ve Esenlik: Yasal hakların tam korunduğu, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı sunulurken; düzenlenen sosyal aktivitelerle çalışan motivasyonu ve iş-yaşam dengesi desteklenmektedir.

2025 yıl sonu itibarıyla Özak GYO bünyesinde 173 kişi çalışmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

ÇSY Odaklı Stratejik Hedefler

Özak GYO, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansını stratejik hedeflerinin ayrılmaz bir parçası olarak görmektedir.

Özak GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gösterdiği azami özenle birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni de gönüllülük esasına dayalı olarak benimsemektedir.

Çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansını stratejik hedeflerinin ayrılmaz bir parçası olarak gören Özak GYO, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'nın (TSRS 1 ve TSRS 2) ilk yıl uygulamasındaki tüm gereklilikleri yerine getirerek şeffaflığını bir adım öteye taşımıştır.

Sürdürülebilirlik faaliyetlerini yürütmek üzere ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesinin görev ve sorumlulukları kapsamında ele alınmaktadır.

Sürdürülebilirlik faaliyetlerini yürütmek üzere ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesinin görev ve sorumlulukları kapsamında ele alınmakta; komite doğrudan Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır.

Özak GYO'nun, çevreye duyarlı tasarım anlayışı çerçevesinde hayata geçirdiği projelerde uyguladığı sertifikasyon standartları, su yönetimi sistemleri ve enerji verimliliği çözümleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Sertifikasyon ve Standartlar

Enerji Kimlik Belgesi B sınıfı



Su Yönetimi ve Kaynak Koruma

Gri Su Geri Kazanımı
Yağmur Suyu Depolama
Düşük Debili Armatürler
Damlama Sulama Sistemleri
Yerel ve Kuraklığa Dayalı Bitkilendirme



Enerji Verimliliği ve Yenilenebilir Enerji Çözümleri

Güneş Enerjisi Kullanımı
Bina Yönetimi ve Isı Sistemleri
Akıllı Aydınlatma Sistemleri
Elektrikli Araç Şarj İstasyonları
Isıtma ve Soğutma Sistemleri



Öne Çıkan Çevreci Uygulamalar

Özak GYO, projelerinde çevreye zarar vermeyen tasarım ve enerji tasarrufu sağlayan teknolojiler kullanmaktadır.

Bulvar 216: LEED Gümüş sertifikasına ve sıfır atık belgesine sahiptir. Atık ayrıştırma, el kurutma makineleri ile kâğıt tasarrufu ve otopark aydınlatmalarının geri kazanımı gibi çalışmalar yürütülmektedir.

34 Portall Plaza: Akıllı bina özelliklerine sahip projede, yağmur suyu drenajı sağlayan hidrofonic sistem, atık yağ toplama, gün ışığına duyarlı aydınlatma ve yenilenebilir enerji altyapısı bulunmaktadır.

Büyükaly: Tarihi dokudan ilham alan projede doğal malzemeler ve güneş panelleri kullanılmıştır. 2025 yılında sıfır atık belgesi başvurusu yapılması planlanmaktadır.

Ela Excellence ve Sürdürülebilirlik

Ela Excellence, sürdürülebilirliği büyüme stratejisinin merkezine koyarak Sürdürülebilirlik Komitesi liderliğinde faaliyet göstermektedir.

Tesis, enerji verimliliği ve su tasarrufu gibi konularda dünya trendlerini takip etmektedir. 2025 yılında yürütülen bazı çalışmalar şunlardır:

- İstilacı türlerin azaltılması ve biyoçeşitlilik çalışmaları.
- Bahçe sulama sistemine entegre gübre tankı ve dozajlama sistemi.
- Balık göletlerinin su kalitesini artırmak için aquaponic çalışmaları yapılmıştır.
- Benzinli makinelerden akülü makinelere geçiş ve kuraklığa dayanıklı bitki üretimi.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

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 aktarılması hedeflenmektedir. Proje kapsamında 2025 yılında Özak GYO, konuyla ilgili 4 farklı dilde karikatür kitabı bastırarak çocuklarda farkındalık yaratmayı amaçlamıştır.

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 başarılarımıza imza atmayı hedefleyen Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkararak 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 temaslara sağlayarak çeşitli projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim Yaklaşımı

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 ilkelere 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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Durumu

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.

Bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir. Komite üyelerinin, bağımsız üyelerin deneyim ve uzmanlık alanları gözetilerek belirlenmesine özen gösterilmekle birlikte, sınırlı sayıdaki bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan yükümlülükler nedeniyle, üyeler birden fazla komitede görevlendirilebilmektedir. İlkeler 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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ücretler Genel Kurul tarafından belirlendiğinden kişi bazında açıklama yapılmaktadır. Üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler ise finansal tablo dipnotlarımızda toplu bir biçimde kamuya açıklanmaktadır. Yöneticilere yapılan ödemeler performans kriterleri dikkate alınarak ücret politikalarıyla uyumlu olarak yapılmıştır. Bu bilgiler, kişisel bilgi niteliğinde olması nedeniyle, kişi bazında açıklanamamaktadır.

Azlık hakları ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde belirlenmekte olup, Esas Sözleşme'de azlık haklarının genişletilmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz tam uyum sağlanamayan 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 2025 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 2025 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, 2025 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 Sorğu" yapılarak da ulaşılabilir.

2025 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM BEYANI

Özak GYO A.Ş. ve bağlı ortaklıkları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları yakından takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir. 2025 yılına ilişkin "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) çalışmalarını, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu başlığı altında KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Ayrıca SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar Faaliyet Raporu'nun yer almaktadır.

Özak GYO'nun, Sermaye Piyasası Kurulu Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde yer alan ilkelere uyum durumunu gösteren 2025 Sürdürülebilirlik Uyum Raporu'na [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

GENEL KURUL

Ortaklığımız 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mayıs 2025, Perşembe günü, saat 14:00'da Kazlıçeşme Mah., Kennedy Cad. No.52C Zeytinburnu/İstanbul adresindeki Büyükyalı Sergi Alanı'nda yapılmıştır. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 02.06.2025 tarihinde tescil edilmiştir. Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Katılımcı Listesi Ortaklığımız Yatırımcı İlişkileri İnternet Sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin, 01.01.2024- 31.12.2024 dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Konsolide Finansal Tablolarına göre, 2024 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE TABLOSU

Ortaklığımız Yönetim Kurulu'nun Ortaklık Kâr Dağıtım Politikası'nın revizyonuna ilişkin teklifi 22.05.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul tarafından onaylanmış olup, güncel politikaya ve güncel kâr dağıtım tablosuna [Ortaklığın Yatırımcı İlişkileri internet sitesinden](#) ulaşılabilir.

DERECELENDİRME NOTLARI

JCR Avrasya Kredi Derecelendirme Notu

Kredi derecelendirme kuruluşu JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş., Özak GYO'nun Uzun Vadeli Ulusal Kurum Notunu yatırım yapılabilir düzey olan AA+ (tr) / (Stabil Görünüm) de ve Kısa Vadeli Ulusal Kurum Notunu da J1+ (tr) / (Stabil Görünüm) olarak teyit etmiştir.

Şirketimiz Özak GYO A.Ş.'nin politikaları Şirketimiz internet sitesinde yer almaktadır.
<https://www.ozakgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim>

RAPOR DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

%100 Bağılı Ortaklığımız olarak Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş.'nin Kuruluş ve Tescili

Şirketimizin iş geliştirme hedefleri doğrultusunda; planlanan turizm yatırımı projesi kapsamında büyümenin sağlanması ile portföy yönetimi etkinliği ve verimliliğinin artırılması amacıyla, turizm sektöründe faaliyet göstermek üzere %100 bağılı ortaklığımız sıfatıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde, 250.000,00 TL (iki yüz elli bin Türk Lirası) sermayeli "Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş." ünvanlı yeni bir işletmecisi şirketin kuruluşuna ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. Söz konusu şirket, 15.01.2026 tarihinde Antalya Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

MEVZUATA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yıl içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

2025 yılı içinde önemli bir organizasyonel değişiklik olmamıştır.

ÇSY konularındakiler dâhil olmak üzere, Şirketimizin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek büyüklükte Şirketimiz aleyhine açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. 2025 yılında Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 8.383.420 TL'dir.

Dönem içinde sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

Kamu denetimi ve özel denetim yapılmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.

2025 yılı içinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

Dönem içerisinde çıkarılan sermaye piyasası aracı yoktur.

Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiş; 1.456.000.000 TL TL olan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 66.176.376.784 TL milyar TL olan ana ortaklığa ait özkaynaklar ile varlığını fazlasıyla koruduğu ve net finansal borç/yatırılan sermaye oranı %5 olan Şirket'in borç yapısının sağlıklı bir şekilde faaliyetlerin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Şirketin dönem içerisinde iktisap ettiği kendi hesabına iktisap ettiği paylar bulunmamaktadır.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPOR ÖZETİ

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 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 ulaşacağı 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 (TMS 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.

2025 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2025 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 25 no'lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2026 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-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirket'in ilişkili tarafları ile 2025 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 2026 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. (İletişim 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 bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Pınar Kaya görev yapmakta olup kendisine pinar.kaya@ozakgyo.com adresinden ulaşabilmektedir. Yatırımcı İlişkileri faaliyetlerinden sorumlu olan Pınar Kaya, Tebliğ'de öngörülen Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ile Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansına sahiptir. Yatırımcı İlişkileri Departmanı, 10 Mart 2025 tarihinde Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Sürdürülebilirlik Uyum Raporu'nu hazırlayıp kamuoyuyla paylaşmıştır.

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 15 adet online, 1 fiziki birebir toplantıda ve 1 analist day ile 27 farklı kurumsal 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 2025 yılı boyunca toplam 33 adeti özel durum açıklaması olmak üzere toplamda 93 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 31.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri 20.704.000.000 TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2025 yılında toplam işlem hacmi 14.412.067.629 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

RİSK YÖNETİMİ

Risklere ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Şirketin faaliyetlerinden dolayı maruz kalabileceği riskler; Yatırım Riski, Stratejik ve Dış Çevre Riskleri, Finansal Riskler ve Operasyonel Riskler olmak üzere 4 ana grup altında sınıflandırılabilir. 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 yararlanması 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 2025 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 31.12.2025 tarih ve 2025/06 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, TTK'nın 378'inci maddesi çerçevesinde yapılan değerlendirmede; 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 çalışanının ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirilirken, 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 içeride 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.

2025 Yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketleri

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.

Akyön Mülk Yönetim Hizmetleri A.Ş.

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

2025 Yılı Sürdürülebilirlik Güvence Denetimi Kuruluşu

Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM 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 Turkey
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.
Ticaret Sicil No : 254683
Mersis Numarası : 0291001084600012
Eski Büyükdere Cad. No:14 Park Plaza Kat:4
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Kurulu'na

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 1 Ocak 2025 -31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun 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) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS 12") "Gelir Vergileri" standardına göre %30 vergi oranı ile muhasebeleştirilmesi gerekirken, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı planladığı için %10 vergi oranı ile hesaplayıp muhasebeleştirmiştir.

Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü TMS 12'ye uygun olarak %30 vergi oranı ile muhasebeleştirmiş olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarla, ertelenmiş vergi yükümlülüğü 9.181.762.965 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 8.499.482.029 TL daha yüksek), geçmiş yıl karları 6.508.310.795 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 6.296.114.260 TL daha düşük), ertelenmiş vergi gideri 484.026.725 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 212.196.535 TL daha yüksek), kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirleri 2.189.425.445 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 1.991.171.233 TL daha düşük) olması gerekirdi.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige 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 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 26 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda sınırlı olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



4) 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, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması 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 Bakanlığı'nun ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) 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 Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve 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 tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Kirelli'dir.

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member, BDO International Network



Tolga Kirelli, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DENETÇİ RAPORU



BDO Turkey
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.
Ticaret Sicil No : 254683
Mersis Numarası : 0291001084600012
Eski Büyükdere Cad. No:14 Park Plaza Kat:4
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2025 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, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, ilişkikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 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"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS 12") "Gelir Vergileri" standardına göre %30 vergi oranı ile muhasebeleştirilmesi gerekirken, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı planladığı için %10 vergi oranı ile hesaplayıp muhasebeleştirmiştir.

Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü TMS 12'ye uygun olarak %30 vergi oranı ile muhasebeleştirmiş olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda, ertelenmiş vergi yükümlülüğü 9.181.762.965 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 8.499.482.029 TL daha yüksek), geçmiş yıl karları 6.508.310.795 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 6.296.114.260 TL daha düşük), ertelenmiş vergi gideri 484.026.725 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 212.196.535 TL daha yüksek), kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirleri 2.189.425.445 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 1.991.171.233 TL daha düşük) olması gerekirdi.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS"lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (*Bağımsızlık Standartları Dahil*) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere 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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., a Turkish joint stock company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Çokuluslu Aile Sermayesi Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk sınırlı şirketidir olan BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi, bağımsız üye kuruluşlarından oluşan BDO ailesinin bir parçası olarak çalışmaktadır.



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. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in ve Maddi Duran Varlıklar Altında Muhasebeleştirilen Binalar'ın Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 36.504.740.880 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve 16.110.185.000 TL tutarındaki Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar Grup'un toplam varlıklarının % 67'sini oluşturmaktadır.</p> <p>Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin ve Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar'ın gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 1.388.436.800 TL tutarındaki net değer azalışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabında ve Maddi Duran Varlıklar altında muhasebeleştirilen Binalar'ın 991.271.056 TL tutarındaki değer artışı ise Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler altında Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>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.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmiştir,• Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmiştir,• Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalarına dahil edilmiştir,• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığını değerlendirilmiştir,• 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 değerlendirilmiştir.



4. 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.

5. 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 konsolide 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 şüphecilikimizi 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 ihmâl, 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 esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide 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.

- Grup finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla topluluk denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden 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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, 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 aşacağı 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 2025 hesap döneminde defter tutma düzenini, 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 26 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Kırelli'dir.

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



Tolga Kırelli, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	152 - 153
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	154
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	155
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	156
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	157-218

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2025	geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	Dipnot	24.628.498.802	18.349.469.093
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.059.516.480	2.036.840.325
Finansal Yatırımlar	11	4.044.424.726	3.409.960.581
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		4.044.424.726	3.409.960.581
Ticari Alacaklar		708.312.217	359.865.375
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	54.100.341	43.543.317
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	654.211.876	316.322.058
Diğer Alacaklar		5.038.772	128.746.309
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	-	124.728.976
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.038.772	4.017.333
Stoklar	8	10.993.508.128	9.643.083.723
Peşin Ödenmiş Giderler		3.369.426.497	2.684.018.764
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.095.267.074	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.274.159.423	2.684.018.764
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	19.440.821	23.401.760
Diğer Dönen Varlıklar	10	428.831.161	63.552.256
Duran Varlıklar		53.387.143.838	53.488.116.400
Diğer Alacaklar		381.980.845	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	381.980.845	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	36.504.740.880	37.394.990.546
Maddi Duran Varlıklar	13	16.383.990.644	15.938.200.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	111.360.566	119.561.148
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.070.903	4.024.804
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	-	30.223.374
Diğer Duran Varlıklar	10	-	1.115.880
TOPLAM VARLIKLAR		78.015.642.640	71.837.585.493

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2025	geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	7.650.120.217	2.962.117.737
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	357.956.064	426.418.200
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	3.062.357.898	357.278.161
Ticari Borçlar		1.122.616.137	1.186.607.676
- İlişkili Taraf Tara Ticari Borçlar	26	295.596.056	151.698.131
- İlişkili Olmayan Taraf Tara Ticari Borçlar	6	827.020.081	1.034.909.545
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	60.401.861	43.716.343
Diğer Borçlar		81.758.545	115.532.462
- İlişkili Taraf Tara Diğer Borçlar	26	-	67.331.092
- İlişkili Olmayan Taraf Tara Diğer Borçlar	7	81.758.545	48.201.370
Ertelemiş Gelirler	9	2.937.136.280	804.377.117
- İlişkili Taraf Tara Ertelemiş Gelirler	26	272.328	-
- İlişkili Olmayan Taraf Tara Ertelemiş Gelirler	9	2.936.863.952	804.377.117
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	17.362	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.876.070	28.148.510
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	12.711.092	11.560.901
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	15.164.978	16.587.609
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	-	39.268
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.971.803.965	4.495.823.440
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	359.954.481	171.367.314
Diğer Borçlar		6.226.794	13.338.168
- İlişkili Olmayan Taraf Tara Diğer Borçlar	7	6.226.794	13.338.168
Ertelemiş Gelirler	9	14.571.120	34.670.903
Uzun Vadeli Karşılıklar		25.042.537	26.706.040
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	25.042.537	26.706.040
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25	4.566.009.033	4.249.741.015
ÖZKAYNAKLAR		65.393.718.458	64.379.644.316
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		65.369.476.623	64.361.257.070
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	7.213.462.357	7.213.462.357
Geri Alınmış Paylar (-)		(29.699.912)	(29.699.912)
Paylara İlişkin Primler		2.866.968.164	2.866.968.164
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		7.935.978.788	7.045.308.501
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		7.926.994.754	7.034.850.803
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		8.984.034	10.457.698
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.230.573.156	1.230.573.156
Geçmiş Yıllar Karları		44.915.538.282	42.318.137.380
Net Dönem Karı / (Zaran)		(219.344.212)	2.260.507.424
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		24.241.835	18.387.246
TOPLAM KAYNAKLAR		78.015.642.640	71.837.585.493

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	6.400.248.210	7.449.152.164
Satışların Maliyeti	19	(5.073.547.005)	(5.532.199.700)
Brüt kar		1.326.701.205	1.916.952.464
Genel Yönetim Giderleri	20	(478.266.650)	(409.539.126)
Pazarlama Giderleri	20	(268.245.633)	(236.822.941)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	664.600.596	823.087.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(2.020.473.868)	(265.608.919)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(775.684.350)	1.828.069.370
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	1.349.618.886	938.643.867
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(128.075.986)	(4.760.533)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		445.858.550	2.761.952.704
Finansman Gelirleri	23	1.074.657.984	683.376.295
Finansman Giderleri	23	(787.562.083)	(1.286.616.305)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıplar)	24	(642.070.263)	475.414.264
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		90.884.188	2.634.126.958
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(303.648.450)	(360.310.134)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	(56.191.667)	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(247.456.783)	(360.310.134)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		(212.764.262)	2.273.816.824
Dönem karının / (zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.579.950	13.309.400
Ana ortaklık payları		(219.344.212)	2.260.507.424
Net dönem karı/(zararı)		(212.764.262)	2.273.816.824
Pay başına kazanç	18	(0,15)	1,56
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		890.581.399	1.528.397.928
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	13	991.271.056	1.704.057.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıplar)		(1.964.885)	(25.032.272)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(88.888)	13.520.592
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(98.635.884)	(164.147.658)
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>		<i>(98.635.884)</i>	<i>(164.147.658)</i>
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları, Vergi Etkisi	25	(99.127.105)	(170.405.726)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıplar), Vergi Etkisi		491.221	6.258.068
Diğer kapsamlı gelir		890.581.399	1.528.397.928
Toplam kapsamlı gelir		677.817.137	3.802.214.752
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.491.062	26.829.993
Ana Ortaklık Payları		671.326.075	3.775.384.759
Toplam kapsamlı gelir		677.817.137	3.802.214.752

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler										Birikmiş Karlar		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
	Tanımlanmış					Tanımlanmamış								
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhracı Primleri	Ceri alımlar	Karlan Ayrılan	Karlan Ayrılan	Yeniden Öleçim	Maddi Duran Varlıkların Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Ana Ortaklığa ait Kar				
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	7.213.462.357	2.866.968.164	(29.609.912)	1.230.573.156	29.231.902	5.501.199.263	40.555.670.464	5.559.749.756	64.383.155.150	(8.442.746)	64.374.712.404		
Düzeltilme	-	-	-	-	-	-	-	(3.797.282.840)	-	(3.797.282.840)	-	(3.797.282.840)		
Transfeler	-	-	-	-	-	-	-	5.559.749.756	(5.559.749.756)	-	-	-		
Toplam kapsamlı gelir(güteri)	-	-	-	-	-	(18.774.204)	1.533.651.540	-	2.560.507.424	3.775.384.760	26.829.992	3.802.214.752		
-Diğer kapsamlı gelir (güteri)	-	-	-	-	-	(18.774.204)	1.533.651.540	-	-	1.514.877.336	13.520.592	1.528.397.928		
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	2.260.507.424	2.260.507.424	13.309.400	2.273.816.824		
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	7.213.462.357	2.866.968.164	(29.609.912)	1.230.573.156	10.457.698	7.034.850.803	42.318.137.380	2.560.507.424	64.361.257.070	18.387.246	64.379.644.316		
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	7.213.462.357	2.866.968.164	(29.609.912)	1.230.573.156	10.457.698	7.034.850.803	42.318.137.380	2.560.507.424	64.361.257.070	18.387.246	64.379.644.316		
Bağı ortaklık pay değişim etlisi	-	-	-	-	-	-	-	-	336.893.478	-	(636.473)	336.257.005		
Transfeler	-	-	-	-	-	-	-	2.260.507.424	(2.260.507.424)	-	-	-		
Toplam kapsamlı gelir(güteri)	-	-	-	-	-	(1.473.664)	892.143.951	-	(219.344.212)	671.326.075	6.491.062	677.817.137		
-Diğer kapsamlı gelir (güteri)	-	-	-	-	-	(1.473.664)	892.143.951	-	-	890.670.287	(88.888)	890.581.399		
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.344.212)	(219.344.212)	6.379.950	(212.764.262)		
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	7.213.462.357	2.866.968.164	(29.609.912)	1.230.573.156	8.984.034	7.926.994.754	44.915.538.282	(219.344.212)	65.369.476.623	24.241.835	65.393.718.458		

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimde n geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimde n geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Dipnot	(1.572.744.489)	4.223.350.352
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(212.764.262)	2.273.816.824
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		47.469.882	455.957.123
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	436.575.708	664.353.973
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		26.386.022	36.384.843
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(618.149.518)	418.188.477
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		257.225.086	-
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(5.415.430)	9.259.272
Gerçeğe uygun değer kazançları		(1.220.862.171)	(445.419.191)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		303.648.450	360.310.134
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		5.854.589	416.159.972
Parasal kazanç/kayıp		862.207.146	(1.003.280.357)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.314.444.257)	1.526.034.414
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.046.113.939)	(478.430.998)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.350.424.405)	1.278.408.939
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(545.884.233)	(18.126.841)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		216.063.636	766.284.984
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili		2.112.659.380	(1.766.612.374)
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(686.453.832)	1.035.950.203
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(287.115.404)	29.925.257
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		272.824.540	678.635.244
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.479.738.637)	4.255.808.361
Vergi ödemeleri		(75.615.126)	(23.401.760)
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(17.390.726)	(9.056.249)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		2.025.529.536	(984.293.434)
Alınan faiz	23	618.149.518	590.406.326
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alınmından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(385.983.020)	(666.294.108)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		5.174.691	-
Finansal yatırım almaları		1.788.188.347	104.544.175
Yatırım amaçlı gayrimenkul alınmından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(1.012.949.827)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		3.050.612.483	(2.048.675.717)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	3.609.622.289	425.453.318
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(334.642.688)	(1.472.723.833)
Ödenen faiz	23	(224.367.118)	(1.001.405.202)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIS) (A+B+C)		3.503.397.530	1.190.381.201
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(480.721.375)	(375.648.160)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.036.840.325	1.222.107.284
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	5.059.516.480	2.036.840.325

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 iştigal 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortalama personel sayısı 173 (31 Aralık 2024: 80), Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin personel sayısı 875 (31 Aralık 2024: 839) ve Özak-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 43'tür. (31 Aralık 2024: 37).

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 faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	100,00	100,00
Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükalyal 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 işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir.

(**) Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükalyal") 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.

(***) Büyükalyal Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükalyal Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükalyal projesinde oluşan ticari alanların işletilmesi amacıyla kurulmuştur.

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2	60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Adı 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 devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adı 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 Adı Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket'in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174'lük kısmını Ziylan'a devretmiş ve Şirket'in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adı 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 Adı 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, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı kar / zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar 26 Mart 2026 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 buldukları 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 2024 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 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 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 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Yıllık Endeks	3.513,87	2.684,55	1.859,38
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,3089	1,8898

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 yansıtacak 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 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	100,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	62,5

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 alma 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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 tahminlerdeki 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 bulunmamıştır.

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 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

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 uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **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 karn hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı**, KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 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. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

b. 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler;**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalarda geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı):

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGG, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler

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

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinde UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11;

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:

TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar

Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar - "Fiili vekilin" belirlenmesi:

TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu - Maliyet yöntemi:

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025	Ekspertiz rapor tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oran	Yıllık fiyat artış oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk oranı
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	81.430	%95
Bodrum Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	49.990	-
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	%35	%76	-	%63
Büyükalyı Ticari Alanlar	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	274.400	%83
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	93.695	%74
Bayrampaşa Bina	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	79.880	%100
Aydın Didim Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	21.415	-
Büyükalyı Ofis	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	254.790	%100
Antalya Demre Arsa	31.12.2025	Maliyet Yaklaşımı	%0	-	21.295	-
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	57.570	-
Kemer Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	13.465	-
Topkapı Arsa	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	%35	-	132.920	-
Kemer Çamyuva Arsası	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	38.490	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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

İlişkikte 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 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 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 değer in 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 oluştuğu 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 oluştuıkları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuıkları 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 binalar için "TMS 16 Maddi Duran Varlıklara İlişkin Standart"ı kapsamında yeniden değerlendirme metodunu benimsemiştir. Bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından 31 Aralık 2025 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 değerden değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine 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 amortismanına 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 amortismanına 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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	50
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5

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, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 değerinde 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 dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 değerlendirilmesi 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 temettüller gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 diğer 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 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 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 edilmiş 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 düzenlenmiş 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 belirlenmeleri 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 alınma günündeki 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 yapılmaya 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 buldukları 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 alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançada yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değeri belirlendiği tarihteki kurlar esas alınarak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 hisselere 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 durumunda, 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 beyanamesi 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 2025 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 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2025 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesiyle bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde 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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 ayırma tabii 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 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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	4.044.285.166	2.923.054.904	(567.091.860)	6.400.248.210
Satışların maliyeti	(2.649.155.477)	(2.682.890.655)	258.499.127	(5.073.547.005)
Brüt kar	1.395.129.689	240.164.249	(308.592.733)	1.326.701.205
Genel yönetim giderleri (-)	(317.607.515)	(160.659.135)	-	(478.266.650)
Pazarlama giderleri (-)	(48.645.859)	(219.599.774)	-	(268.245.633)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler)	(593.405.757)	(78.770.389)	(683.697.126)	(1.355.873.272)
Esas faaliyet karı/(zararı)	435.470.558	(218.865.049)	(992.289.859)	(775.684.350)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.220.866.333	676.567	-	1.221.542.900
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	1.656.336.891	(218.188.482)	(992.289.859)	445.858.550
Finansman gelirleri/giderleri, net	314.130.067	(27.034.166)	-	287.095.901
Parasal Kazanç kayıp	(711.683.538)	69.613.275	-	(642.070.263)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.258.783.420	(175.609.373)	(992.289.859)	90.884.188
Vergi geliri/(gideri)	(56.174.305)	(17.362)	-	(56.191.667)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(341.140.466)	(5.443.423)	99.127.106	(247.456.783)
Dönem karı/zararı	861.468.649	(181.070.158)	(893.162.753)	(212.764.262)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	5.127.042.525	2.945.804.651	(623.695.012)	7.449.152.164
Satışların maliyeti	(3.053.696.108)	(2.777.330.984)	298.827.392	(5.532.199.700)
Brüt kar	2.073.346.417	168.473.667	(324.867.620)	1.916.952.464
Genel yönetim giderleri (-)	(288.326.802)	(121.212.324)	-	(409.539.126)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(30.326.612)	(206.496.329)	-	(236.822.941)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler)	1.032.099.641	34.892.846	(509.513.514)	557.478.973
Esas faaliyet karı/(zararı)	2.786.792.644	(124.342.140)	(834.381.134)	1.828.069.370
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.225.182.361	80.374.849	(371.673.876)	933.883.334
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	4.011.975.005	(43.967.291)	(1.206.055.010)	2.761.952.704
Finansman gelirleri/giderleri, net	(580.140.425)	(23.099.585)	-	(603.240.010)
Parasal Kazanç kayıp	(420.826.460)	315.422.174	580.818.550	475.414.264
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	3.011.008.120	248.355.298	(625.236.460)	2.634.126.958
Vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(452.458.175)	(78.257.685)	170.405.726	(360.310.134)
Dönem karı/zararı	2.558.549.945	170.097.613	(454.830.734)	2.273.816.824

	31 Aralık 2025			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	24.061.883.337	607.636.909	(41.021.444)	24.628.498.802
Cari olmayan / Duran varlıklar	53.798.078.091	263.898.656	(674.832.909)	53.387.143.838
Toplam varlıklar	77.859.961.428	871.535.565	(715.854.353)	78.015.642.640

	31 Aralık 2025			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	6.733.984.833	957.156.828	(41.021.444)	7.650.120.217
Uzun vadeli yükümlülükler	4.949.599.804	48.730.037	(26.525.876)	4.971.803.965
Özkaynaklar	66.176.376.791	(134.351.300)	(648.307.033)	65.393.718.458
Toplam kaynaklar	77.859.961.428	871.535.565	(715.854.353)	78.015.642.640

	31 Aralık 2024			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	17.738.251.216	631.104.225	(19.886.348)	18.349.469.093
Cari olmayan / Duran varlıklar	53.821.216.270	315.654.574	(648.754.444)	53.488.116.400
Toplam varlıklar	71.559.467.486	946.758.799	(668.640.792)	71.837.585.493

	31 Aralık 2024			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.154.739.833)	(827.264.254)	19.886.350	(2.962.117.737)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.425.816.360)	(70.742.833)	(17.651.493)	(4.514.210.686)
Özkaynaklar	(64.978.911.293)	(48.751.712)	666.405.935	(64.361.257.070)
Toplam kaynaklar	(71.559.467.486)	(946.758.799)	668.640.792	(71.837.585.493)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	250.190	141.331
Bankadaki nakit	5.030.118.539	2.013.996.298
- <i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>4.767.495.781</i>	<i>1.870.282.574</i>
- <i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>262.622.758</i>	<i>143.713.724</i>
Diğer hazır değerler	29.147.751	22.702.696
	5.059.516.480	2.036.840.325

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
Avro	1,00-2,10	1.065.753.969
ABD Doları	1,50-3,15	395.361.275
Türk Lirası	30,50-40,50	3.306.380.537
		4.767.495.781

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	774.603.957
ABD Doları	2,00	434.407.339
Türk Lirası	40,00-49,50	661.271.278
		1.870.282.574

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2-95 gündür (31 Aralık 2024: 2-92 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	357.956.064	426.418.200
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.062.357.898	357.278.161
Uzun vadeli borçlanmalar	359.954.481	171.367.314
	3.780.268.443	955.063.675

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	3.780.268.443	955.063.675
	3.780.268.443	955.063.675

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	3.420.313.962	783.696.361
1-2 yıl içerisinde ödenecek	258.589.837	99.565.355
2-5 yıl içerisinde ödenecek	101.364.644	71.801.959
	3.780.268.443	955.063.675

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2025			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-24,75	294.167.684	87.507.201
Avro	4,77-8,50	3.126.146.278	272.447.280
		3.420.313.962	359.954.481
31 Aralık 2024			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-27,00	783.696.361	171.367.314
		783.696.361	171.367.314

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	507.207.868	187.462.732
Ticari alacaklar	147.004.008	128.859.326
Şüpheli ticari alacaklar	16.873.357	29.174.312
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(16.873.357)	(29.174.312)
	654.211.876	316.322.058

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 3-58 gün aralığındadır (31 Aralık 2024 : 30 gün).

	31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(29.174.312)	(26.367.699)
Dönem gideri / iptali	5.415.430	(9.259.272)
Parasal kazanç / kayıp	6.885.525	6.452.659
Kapanış bakiyesi	(16.873.357)	(29.174.312)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	827.032.815	969.283.710
Borç senetleri	-	65.642.503
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(16.668)
	827.020.081	1.034.909.545

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 13-145 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	4.150.491	710.821
Verilen depozito ve teminatlar	888.281	3.306.512
	5.038.772	4.017.333
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Hisse devri karşılığında alacaklar	381.980.845	-
	381.980.845	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergiler (*)	71.111.016	36.374.385
Alınan depozito ve teminatlar (**)	9.981.088	11.348.729
Diğer	666.441	478.256
	81.758.545	48.201.370

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	6.226.794	13.338.168
	6.226.794	13.338.168

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devam eden proje stokları (*)	9.406.602.948	6.746.579.357
Tamamlanan proje stokları (**)	1.526.069.570	2.845.306.938
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	60.835.610	51.197.428
Kısa vadeli stoklar	10.993.508.128	9.643.083.723

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk Duyu, Beşiktaş Balmumcu, Hayat Flora, Mahmutbey Hayat City ve Maltepe Dragos projelerine ait bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa Süit, Göktürk Doa ve Büyükyalı projeleri ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları (*)	2.227.486.128	2.654.568.487
İlişkili taraflara verilen avanslar	1.095.267.074	-
Taşeronlara verilen avanslar	706.906	1.220.184
Gelecek aylara ait giderler	45.966.389	28.230.093
	3.369.426.497	2.684.018.764

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	-	2.171.754
Verilen depozito ve teminatlar	5.070.903	1.853.050
	5.070.903	4.024.804

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alman sipariş avansları (*)	2.921.864.789	804.272.634
İlişkili taraflardan alınan avanslar	272.328	-
Gelecek aylara ait gelirler (**)	14.999.163	104.483
	2.937.136.280	804.377.117

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar, ayrıca Grup'un devam eden Hayat Flora, Göktürk Duyu, Maltepe Dragos ve Mahmutbey Hayat City projelerine ait, faturası kesilmemiş ve henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	14.571.120	34.670.903
	14.571.120	34.670.903

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	423.512.571	52.662.321
İş avansları	20.000	-
Diğer	5.298.590	10.889.935
	428.831.161	63.552.256

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	1.115.880
	-	1.115.880

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer yükümlülükler	-	39.268
	-	39.268

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 4.044.424.726 TL tutarında finansal yatırımı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 3.409.960.581 TL).

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	620.444.512	1.077.698.435	1.698.142.947
Eurobond	129.340.521	25.857.603	155.198.124
Bono	738.727.112	323.270.202	1.061.997.314
Yatırım Fonları	1.209.483.680	(80.397.339)	1.129.086.341
	2.697.995.825	1.346.428.901	4.044.424.726

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	812.114.268	273.919.789	1.086.034.057
Bono	753.127.323	(271.285.578)	481.841.745
Yatırım Fonları	1.651.169.614	190.915.165	1.842.084.779
	3.216.411.205	193.549.376	3.409.960.581

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	16.305.762.583	21.089.227.963	37.394.990.546
İlaveler	-	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	(1.294.519.717)	(93.917.083)	(1.388.436.800)
Transfer	498.187.134	-	498.187.134
31 Aralık 2025	15.509.430.000	20.995.310.880	36.504.740.880

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	12.949.535.499	21.494.067.180	34.443.602.679
İlaveler	1.012.949.827	-	1.012.949.827
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	833.690.058	(388.270.866)	445.419.192
Transfer	1.509.587.199	(16.568.351)	1.493.018.848
31 Aralık 2024	16.305.762.583	21.089.227.963	37.394.990.546

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2025 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ifade etmektedir.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir.

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	7.188.335.000	7.261.426.001
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	8.018.225.000	7.909.823.401
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	4.658.955.000	4.744.100.815
Büyükalyı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	3.369.800.880	3.219.427.713
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.555.810.000	2.725.276.445
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.070.065.000	2.477.772.141
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.632.090.000	1.959.028.828
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	2.079.170.000	2.053.821.052
Topkapı Arsası	Gelir İndirgeme	3	1.824.470.000	1.745.180.869
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	796.450.000	881.836.014
Büyükalyı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.143.240.000	1.085.175.937
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	155.470.000	154.217.341
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.012.660.000	1.177.903.989
			36.504.740.880	37.394.990.546

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 konumlandır.

31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporuna göre, pazar yaklaşımı 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 81.430 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 7.188.335.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Terra 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 parselidir. Arsalar için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 24.307 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.018.225.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 4.658.955.000 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 %35 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 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 3.369.800.880 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, pazar yaklaşımı yöntemine göre birim satış değeri 93.695 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.555.810.000 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 2.070.065.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 11.175 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.632.090.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina

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) Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 2.079.170.000 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 79.000 - 80.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleştirilebileceği 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 gerçekleştirilmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.824.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında arsanın değeri 796.450.000 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 ortalama 21.295 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 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 1.143.240.000 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 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 57.570 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 155.470.000 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 1.012.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	1.048.428	16.929.647.715	244.236.379	21.480.842	638.550.332	204.108.458	18.039.072.154
Alımlar	-	35.508.408	128.175	28.064	50.866.246	298.511.553	385.042.446
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	4.020	177.996	691.245	-	873.261
Değer artışı	-	991.271.056	-	-	-	-	991.271.056
Transferler	-	-	-	-	-	(498.187.134)	(498.187.134)
Çıkışlar	-	-	-	(1.895.816)	-	(3.594.844)	(5.490.660)
31 Aralık 2025	1.048.428	17.956.427.179	244.368.574	19.791.086	690.107.823	838.033	18.912.581.123
1 Ocak 2025	946.955	1.521.374.559	61.156.802	15.052.370	502.340.822	-	2.100.871.508
Dönem gideri	101.473	324.867.620	7.811.954	1.985.133	92.668.372	-	427.434.552
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	4.020	28.058	568.310	-	600.388
Çıkışlar	-	-	-	(315.969)	-	-	(315.969)
31 Aralık 2025	1.048.428	1.846.242.179	68.972.776	16.749.592	595.577.504	-	2.528.590.479
31 Aralık 2025 net değer değeri	-	16.110.185.000	175.395.798	3.041.494	94.530.319	838.033	16.383.990.644

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2024	1.048.428	16.243.381.029	104.172.982	10.081.383	331.166.165	236.586.406	16.926.436.393
Alımlar	-	-	143.843.013	17.280.159	359.370.373	105.798.662	626.292.207
Değer artışı	-	1.704.057.266	-	-	-	-	1.704.057.266
Çıkışlar	-	(1.017.790.580)	(3.779.616)	(5.880.700)	(51.986.206)	(138.276.610)	(1.217.713.712)
31 Aralık 2024	1.048.428	16.929.647.715	244.236.379	21.480.842	638.550.332	204.108.458	18.039.072.154
1 Ocak 2024	777.059	1.196.506.938	57.173.002	7.683.552	232.840.852	-	1.494.981.403
Dönem gideri	169.896	324.867.620	7.763.414	1.488.117	321.486.176	-	655.775.223
Çıkışlar	-	-	(3.779.614)	5.880.700	(51.986.206)	-	(49.885.120)
31 Aralık 2024	946.955	1.521.374.558	61.156.802	15.052.369	502.340.822	-	2.100.871.506
31 Aralık 2024	101.473	15.408.273.157	183.079.577	6.428.473	136.209.510	204.108.458	15.938.200.648

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 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 15.832.115.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 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 278.070.000 TL olarak tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025	153.057.702	153.057.702
Alımlar	940.574	940.574
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2025	153.998.276	153.998.276
1 Ocak 2025	33.496.554	33.496.554
Dönem gideri	9.141.156	9.141.156
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2025	42.637.710	42.637.710
31 Aralık 2025 net defter değeri	111.360.566	111.360.566
	Haklar	Toplam
1 Ocak 2024	113.055.801	113.055.801
Alımlar	40.001.901	40.001.901
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024	153.057.702	153.057.702
1 Ocak 2024	24.917.804	24.917.804
Dönem gideri	8.578.750	8.578.750
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2024	33.496.554	33.496.554
31 Aralık 2024 net defter değeri	119.561.148	119.561.148

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.506.867.427	1.546.727.020
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 lehine 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	1.506.867.427	1.546.727.020

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025			31 Aralık 2024		
	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam
	Avro	TL	TL Karşılığı	Avro	TL	TL Karşılığı
Teminat mektubu	5.345.000	1.238.043.484	1.506.867.427	-	1.546.727.020	1.546.727.020
	5.345.000	1.238.043.484	1.506.867.427	-	1.546.727.020	1.546.727.020

Dava karşılıkları	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	16.587.609	12.355.049
Dönem gideri, net	2.492.265	8.030.222
Parasal kazanç/kayıp	(3.914.896)	(3.797.662)
Kapanış bakiyesi	15.164.978	16.587.609

16.ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
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	100,00	1.456.000.000	100,00	1.456.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.213.462.357		7.213.462.357
Toplam		8.669.462.357		8.669.462.357

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.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
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	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 tavanını 2.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı 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 2025 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 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.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	7.926.994.754	7.034.850.804
Aktüeryal kayıp fonu	8.984.034	10.457.698
	7.935.978.788	7.045.308.502

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 kar 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 2025	31 Aralık 2024
Personele ödenecek ücretler	42.302.245	28.642.425
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	18.099.616	15.073.918
	60.401.861	43.716.343

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	12.711.092	11.560.901
	12.711.092	11.560.901

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak	11.560.901	6.872.565
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	29.991	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.848.727	6.800.808
Parasal kazanç / kayıp	(2.728.527)	(2.112.472)
Toplam, 31 Aralık	12.711.092	11.560.901

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	25.042.537	26.706.040
	25.042.537	26.706.040

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak 2025	26.706.040	17.527.340
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	50.280	-
Faiz maliyeti	5.623.267	7.341.490
Hizmet maliyeti	14.391.773	14.212.322
Ödemeler	(17.390.726)	(9.056.249)
Aktüeryal kayıp	1.964.885	(25.032.272)
Parasal kazanç / (kayıp)	(6.302.982)	21.713.409
Toplam, 31 Aralık	25.042.537	26.706.040

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 çalışana 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 değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

	2025	2024
Net iskonto oranı	%2,88	%1
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%88,09	%100

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 arttırmaktadırlar. 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 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	(212.764.262)	2.273.816.824
Pay başına kazanç	(0,15)	1,56

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satışları	2.626.861.056	3.786.966.881
Kira geliri	1.269.563.136	1.128.991.444
Otelcilik geliri	2.538.073.303	2.577.575.201
Diğer gelirler	121.651.249	98.093.473
Satış iskontoları (-)	(155.900.534)	(142.474.835)
	6.400.248.210	7.449.152.164

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti	2.209.027.431	2.694.208.868
Personel giderleri	752.629.851	718.843.439
Amortisman ve itfa payları giderleri	436.197.415	664.346.083
Büyükölçü tesis maliyetleri	518.985.384	473.207.095
Yiyecek içecek giderleri	336.345.797	409.415.978
İşletme malzemesi giderleri	173.073.062	124.005.491
Vergi ve harç giderleri	70.783.732	1.955.022
Aidat giderleri	69.028.295	86.390.184
Enerji giderleri	68.347.521	17.528.576
Danışmanlık giderleri	57.406.478	38.301.282
Bakım onarım giderleri	43.429.369	24.745.141
Sigorta giderleri	13.046.660	4.980.682
Diğer	325.246.010	274.271.859
	5.073.547.005	5.532.199.700

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri (-)	268.245.633	236.822.941
Genel yönetim giderleri (-)	478.266.650	409.539.126
	746.512.283	646.362.067

Pazarlama giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Reklam giderleri	113.358.774	135.357.909
Personel giderleri	82.480.059	68.389.541
Ofis giderleri	23.285.886	7.036.621
Seyahat giderleri	13.130.611	8.975.046
Danışmanlık giderleri	9.903.975	5.283.152
Diğer	26.086.328	11.780.672
	268.245.633	236.822.941

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	303.718.290	202.838.832
Bağış ve yardımlar	60.299.807	114.910.868
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	42.271.085	29.970.596
Ofis giderleri	5.646.888	5.577.645
Ulaşım giderleri	5.797.125	4.961.194
Aidat giderleri	2.987.412	4.297.101
Kira giderleri	3.349.853	4.279.153
Amortisman giderleri	378.293	7.890
Vergi resim ve harçlar	164.704	135.017
Diğer	53.653.193	42.560.830
	478.266.650	409.539.126

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	-	445.419.191
Kur farkı gelirleri	335.861.010	158.504.250
Vazgeçilen borçlar	199.531.661	-
Otopark hizmet gelirleri	48.418.718	-
Konusu kalmayan karşılıklar	9.992.097	5.753.855
Ceza gelirleri	769.288	68.951.970
Diğer	70.027.822	144.458.626
	664.600.596	823.087.892

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışları (Not 12)	1.388.436.800	-
Kur farkı giderleri (-)	511.945.418	198.113.933
Karşılık giderleri (-)	6.183.928	23.043.350
Diğer	113.907.722	44.451.636
	2.020.473.868	265.608.919

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	1.348.938.157	858.215.212
Maddi duran varlık satış karları	680.729	80.428.655
	1.349.618.886	938.643.867

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	128.075.986	4.760.533
	128.075.986	4.760.533

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	456.508.466	92.969.969
Faiz gelirleri	618.149.518	590.406.326
	1.074.657.984	683.376.295

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31.Ara.25	1 Ocak - 31.Ara.24
Kur farkı gideri	520.886.031	266.475.598
Faiz giderleri	257.225.086	1.008.594.803
Diğer	9.450.966	11.545.904
	787.562.083	1.286.616.305

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	972.185.364	2.524.056.985
Stoklar	770.429.700	1.787.910.489
Peşin ödenmiş giderler	585.824.486	(218.168.804)
Finansal yatırımlar	99.387.460	581.760.879
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.633.451.972	15.963.780.156
Ertelenmiş gelirler	(37.259.654)	(2.825.702.889)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(1.010.119.582)	(1.192.900.529)
Özkaynaklar	(12.069.529.018)	(11.572.622.317)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.614.255.627)	(2.048.642.721)
Hasılat	462.975.208	695.129.048
Satışların maliyeti	(2.187.447.720)	(2.646.997.749)
Genel yönetim giderleri	(46.567.676)	(43.057.665)
Pazarlama giderleri	(25.206.855)	(28.992.944)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	23.853.587	19.558.414
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	185.994.090	18.914.681
Finansman gelirleri/giderleri	(27.856.261)	(63.196.506)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	(642.070.263)	475.414.264

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(56.191.667)	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	75.615.126	23.401.760
	19.423.459	23.401.760

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 2025 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 2025 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, 2025 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	4.039.532.278	3.824.402.582
Stoklar	568.792.706	438.540.443
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(34.081.142)	(44.609.600)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(4.656.871)	(5.671.816)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(1.517.121)	(2.032.293)
Dava karşılıkları	(395.010)	(517.038)
Diğer	(1.665.807)	9.405.363
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	4.566.009.033	4.219.517.641

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(247.456.783)	(360.310.134)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştiril	(247.456.783)	(360.310.134)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	491.221	6.258.068
- Maddi duran darlıklar yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi	(99.127.106)	(170.405.726)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(346.092.668)	(524.457.792)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	203.555	-	219.036	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.370.673	-	72.054.573	272.328
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	12.539	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	27.444.732	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	572.316	1.095.267.074	189.682.428	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	812.668	-	49.094	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	6.146.193	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	8.848	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic. A.Ş.	8.848	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	82.230	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	28.664	-	-	-
	54.100.341	1.095.267.074	295.596.056	272.328

	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa Vadeli Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar	-	-	-	67.331.092
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	67.963	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.228.734	-	25.339.239	-
Özak Global Holding A.Ş.	30.230.789	124.728.976	18.765.134	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	73.056	-	96.894.919	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	831.364	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	8.114	-	9.546.871	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.624	-	397	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	-	-	252.244	-
	43.543.317	124.728.976	151.698.131	67.331.092

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz gelirleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	1.813.560.804	2.423.363	-	7.036.790	185.797.426
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	121.463.718	78.176.882	-	71.386.712	34.495.073
Özak Global Holding A.Ş.	125.951.368	-	42.519.146	10.868.975	86.997.437
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz.	10.216	-	-	84.326	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	29.039.164	10.653	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	8.610	-	-	72.143.529	610.504
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic.	-	-	-	97.669	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	4.716.273
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	85.924	-
Toplam	2.090.033.880	80.610.898	42.519.146	161.872.577	312.616.713

	1 Ocak - 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	Faiz Giderleri	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	625.604.772	-	5.886.873	-	472.557
Özak Global Holding A.Ş.	36.835.137	48.506.724	6.122.605	-	66.113.287
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	54.563.310	-	38.624.628	-	49.813.560
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	35.242.364
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	231.949
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	1.540.141	-	48.903	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	45.412.131	-	245.506
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	61.480	-	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	104.986	-	-
Oro Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	48.903	-	-
Yeditepe Emlak	-	-	48.903	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	48.903	-	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	4.340.252
Toplam	718.543.360	48.506.724	96.408.315	-	156.459.475

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.383.420	6.490.248
Toplam	8.383.420	6.490.248

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 ihraç ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	3.780.268.443	955.063.675
Hazır değerler	(9.103.941.206)	(5.446.800.906)
-Nakit ve nakit benzerleri	(5.059.516.480)	(2.036.840.325)
-Finansal yatırımlar	(4.044.424.726)	(3.409.960.581)
Net yükümlülük	(5.323.672.763)	(4.491.737.231)
Özkaynaklar	65.369.476.623	64.361.257.071
Toplam kaynak	60.045.803.860	59.869.519.840
Net yükümlülük / kaynak oranı	(0,09)	(0,08)

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devam)

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 2025 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2025						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmayan azami kredi riski (A+B+C+D)	54.100.341	654.211.876	-	-	5.030.118.539	4.044.424.726
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	54.100.341	654.211.876	-	387.019.617	5.030.118.539	4.044.424.726
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)	-	16.873.357	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(16.873.357)	-	-	-	-
- 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)	43.543.317	316.322.058	124.728.976	4.017.333	2.013.996.298	3.409.960.581
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.543.317	316.322.058	124.728.976	4.017.333	2.013.996.298	3.409.960.581
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	29.174.312	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(29.174.312)	-	-	-	-
- Net değerinin 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 oluşturması 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 oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı				5 yıldan Uzun
		nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Finansal borçlar	3.780.268.443	4.099.065.498	355.728.504	3.315.110.733	428.226.261	-
Ticari borçlar	1.222.072.137	1.222.072.137	1.222.072.137	-	-	-
Diğer borçlar	87.985.339	87.985.339	87.985.339	-	-	-

31 Aralık 2024

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı				5 yıldan Uzun
		nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	
Finansal borçlar	955.063.675	1.114.093.103	327.405.571	548.513.658	238.173.874	-
Ticari borçlar	1.186.607.676	1.186.607.676	1.186.607.676	-	-	-
Diğer borçlar	128.870.630	128.870.630	128.870.630	-	-	-

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduatlar	4.767.495.781	1.870.282.574
Finansal yatırımlar	4.044.424.726	3.409.960.581
Finansal borçlar	3.780.268.443	955.063.675

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler						
Bankalar	1,50-3,15	1,00-2,10	30,50-40,50	2,00	1,25-2,00	40,00-49,50
Pasifler						
Alman Krediler		4,77-8,50	7,75-24,75			7,75-27,00

Grup'un faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal borçlar	2025	2024
3 aydan kısa	84.675.841	315.925.150
3 - 12 ay arası	3.335.638.121	467.771.211
1 - 5 yıl arası	359.954.481	171.367.314
Toplam	3.780.268.443	955.063.675

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 2025 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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:

31 Aralık 2025				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.028.998.969	15.873.216	270.094	26.515.707
2-Toplam varlıklar	2.028.998.969	15.873.216	270.094	26.515.707
3-Kısa vadeli borçlar	(69.048.578)	(9.607.805)	-	6.815.604
4-Finansal yükümlülükler	(3.126.146.277)	-	-	(62.055.647)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(3.195.194.855)	(9.607.805)	-	(55.240.043)
6-Uzun vadeli borçlar	8.032.763	187.144	-	-
7-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(272.447.275)	-	-	(5.408.222)
8-Uzun vadeli yükümlülükler	(264.414.512)	187.144	-	(5.408.222)
9-Toplam yükümlülükler	(3.459.609.367)	(9.420.661)	-	(60.648.265)
10-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.430.610.398)	6.452.555	270.094	(34.132.558)

31 Aralık 2024				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.379.286.106	12.238.514	168.975	16.743.343
2-Toplam varlıklar	1.379.286.106	12.238.514	168.975	16.743.343
3-Kısa vadeli borçlar	(463.049.812)	(7.266.212)	-	(2.645.067)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(463.049.812)	(7.266.212)	-	(2.645.067)
6-Uzun vadeli borçlar	(8.643.754)	(187.144)	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(8.643.754)	(187.144)	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(471.693.566)	(7.453.356)	-	(2.645.067)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	907.592.540	4.785.158	168.975	14.098.276

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	55.147.392	(55.147.392)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	55.147.392	(55.147.392)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(344.376.226)	344.376.226
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(344.376.226)	344.376.226
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	3.106.745	(3.106.745)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	3.106.745	(3.106.745)
Toplam (3+6+9)	(286.122.089)	286.122.089

	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	33.709.811	(33.709.811)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	33.709.811	(33.709.811)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	103.602.309	(103.602.309)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	103.602.309	(103.602.309)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	705.453	(705.453)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	705.453	(705.453)
Toplam (3+6+9)	138.017.573	(138.017.573)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 olmasına 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 gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	4.044.424.726	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	30.021.315.880	6.483.425.000
Toplam	-	34.065.740.606	6.483.425.000

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2025	2024
Açılış	3.463.411.008	3.252.382.260
Değerleme farkı	3.020.013.992	211.028.748
Toplam	6.483.425.000	3.463.411.008

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (INA)

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 kiralarn 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, 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

Grup'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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	81.430	%10	1.640.702.000	(1.640.702.000)
Bodrum Arsa	49.990	%10	1.975.225.000	(1.975.225.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	274.400	%10	910.200.876	(910.200.876)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	93.695	%10	473.735.000	(473.735.000)
Bayrampaşa Bina	79.880	%10	177.080.000	(177.080.000)
Aydın Didim Arsa	21.415	%10	135.418.000	(135.418.000)
Büyükyalı Ofis	254.790	%10	510.078.000	(510.078.000)
Antalya Demre Arsa	21.295	%10	491.175.000	(491.175.000)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	57.570	%10	122.739.000	(122.739.000)
Kemer Arsası	13.465	%10	314.180.000	(314.180.000)
Topkapı Arsası	132.920	%10	37.650.000	(37.650.000)
Kemer Çamyuva Arsası	38.490	%10	112.757.000	(112.757.000)
Toplam			6.900.939.876	(6.900.939.876)

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	%10	726.142.600	(726.142.600)
Bodrum Arsa	17.891	%10	790.982.340	(790.982.340)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	%10	321.942.771	(321.942.771)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	%10	272.527.644	(272.527.644)
Bayrampaşa Bina	78.871	%10	205.382.105	(205.382.105)
Aydın Didim Arsa	9.137	%10	195.902.883	(195.902.883)
Büyükyalı Ofis	184.770	%10	108.517.594	(108.517.594)
Antalya Demre Arsa	9.169	%10	88.183.601	(88.183.601)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	%10	15.421.734	(15.421.734)
Kemer Arsası	7.120	%10	247.777.214	(247.777.214)
Topkapı Arsası	97.136	%10	174.518.087	(174.518.087)
Toplam			3.147.298.573	(3.147.298.573)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in iş geliştirme hedefleri doğrultusunda; planlanan turizm yatırımı projesi kapsamında büyümenin sağlanması ile portföy yönetimi etkinliği ve verimliliğinin artırılması amacıyla, turizm sektöründe faaliyet göstermek üzere %100 bağlı ortaklık sıfatıyla Şirket bünyesinde 250.000 TL sermayeli Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş. ünvanlı yeni bir işletmeciler şirketi kuruluşuna ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. Söz konusu bağlı ortaklık, 15 Ocak 2026 tarihinde Antalya Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025		31 Aralık 2024	
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	8.830.458.248		5.239.897.517	
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (a)	63.547.598.398		62.395.149.997	
İştirakler	Md. 24 / (b)	648.219.104		648.219.104	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-		-	
Diğer varlıklar		4.833.685.672		3.276.200.864	
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md. 3 / (p)	77.859.961.422		71.559.467.482	
Finansal borçlar	Md. 31	3.247.375.511		456.346.442	
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-		-	
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-		-	
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-		-	
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	66.176.376.784		64.978.911.290	
Diğer kaynaklar	Md. 31	8.436.209.127		6.124.209.750	
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	77.859.961.422		71.559.467.482	

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
A1. Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-		-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	4.551.633.083		1.728.783.929	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	(80.397.339)		190.915.165	
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 / I(a)	648.219.104		648.219.104	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	1.039.054.818		425.613.878	
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 / (I)	2.149.183.820		1.665.583.171	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari			
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	/Azami Oran	31 Aralık 2023
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 / Araçlar	Md. 24 / (c)	0%	0%	%20 en fazla	0%
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla	1%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	2%	7%	%500 en fazla	7%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla	1%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla	1%

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BDO Turkey
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.
Ticaret Sicil No : 254683
Mersis Numarası : 0291001084600012
Eski Büyükdere Cad. No:14 Park Plaza Kat:4
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket ertelenmiş vergi yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS 12") "Gelir Vergileri" standardına göre %30 vergi oranı ile muhasebeleştirilmesi gerekirken, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı planladığı için %10 vergi oranı ile hesaplayıp muhasebeleştirmiştir.

Şirket ertelenmiş vergi yükümlülüğünü TMS 12'ye uygun olarak %30 vergi oranı ile muhasebeleştirmiş olsaydı, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda, ertelenmiş vergi yükümlülüğü 9.181.762.965 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 8.499.482.029 TL daha yüksek), geçmiş yıl karları 8.499.482.029 TL daha düşük (31 Aralık 2024: 7.946.474.039 TL daha düşük), ertelenmiş vergi gideri 682.280.936 TL daha yüksek (31 Aralık 2024: 553.007.990 TL daha yüksek) olması gerekirdi.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (*Bağımsızlık Standartları Dahil*) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere 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, sınırlı olumlu 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. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi	
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 52.614.925.880 TL tutarındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının % 68'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in bağımsız değerleme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 722.033.364 TL tutarındaki net değer azalışı dönem içerisinde Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>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.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmiştir.• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmiştir.• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin, varsayımların ve hesaplamaların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir.• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmiştir.• Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sununundan 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 süreçte işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. 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. 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- 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.)
- 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 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- 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.

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 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 2025 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 26 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürüttüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Kirelli'dir.

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


Tolga Kirelli SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	226-227
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	228
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	229
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	230
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	231-282

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2025	geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		24.061.883.332	17.738.251.213
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.786.033.522	1.829.936.936
Finansal Yatırımlar	11	4.044.424.726	3.409.960.581
Ticari Alacaklar		552.698.315	199.818.359
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	88.499.167	13.250.878
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	464.199.148	186.567.481
Diğer Alacaklar		3.900.139	1.230.110
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.900.139	1.230.110
Stoklar	8	10.932.672.518	9.591.886.295
Peşin Ödenmiş Giderler		3.332.314.041	2.639.280.889
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.095.267.074	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.237.046.967	2.639.280.889
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	8.615.964	21.428.014
Diğer Dönen Varlıklar	10	401.224.107	44.710.029
Duran Varlıklar		53.798.078.090	53.821.216.269
Finansal Yatırımlar	11	648.219.104	648.219.104
Diğer Alacaklar		381.980.845	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		381.980.845	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	52.614.925.880	52.803.263.702
Maddi Duran Varlıklar	13	38.647.549	247.910.385
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		110.224.090	116.775.496
Peşin Ödenmiş Giderler		4.080.622	3.931.703
Diğer Duran Varlıklar	10	-	1.115.879
TOPLAM VARLIKLAR		77.859.961.422	71.559.467.482

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	
			Dipnotlar
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.733.984.835	2.154.739.833	
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	86.394	445.076
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.902.405.738	323.987.367
Ticari Borçlar		938.391.323	1.037.614.895
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	244.963.412	103.375.695
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	693.427.911	934.239.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	21.042.945	6.658.248
Diğer Borçlar		71.616.403	30.817.389
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	71.616.403	30.817.389
Ertelemiş Gelirler		2.780.214.485	737.265.672
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	25	272.328	19.817.421
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	9	2.779.942.157	717.448.251
Kısa Vadeli Karşılıklar		20.227.547	17.951.186
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	6.642.608	3.431.727
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	13.584.939	14.519.459
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.949.599.803	4.425.816.359	
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	344.883.379	131.913.999
Diğer Borçlar	7	3.432.347	5.471.665
Ertelemiş Gelirler	9	3.425.439	34.670.903
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.977.158	4.018.778
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.977.158	4.018.778
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü		4.590.881.480	4.249.741.014
ÖZKAYNAKLAR	66.176.376.784	64.978.911.290	
Ödenmiş Sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	7.213.462.357	7.213.462.357
Geri Alınmış Paylar (-)		(29.699.912)	(29.699.912)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.866.968.164	2.866.968.164
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.181.972.744	1.181.972.744
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		52.626.344.488	49.736.977.816
Net Dönem Karı/(Zararı)		861.328.943	2.553.230.121
TOPLAM KAYNAKLAR	77.859.961.422	71.559.467.482	

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	4.044.285.166	5.127.042.525
Satışların Maliyeti	18	(2.649.155.477)	(3.053.696.108)
Brüt kar		1.395.129.689	2.073.346.417
Genel Yönetim Giderleri	19	(317.607.515)	(288.326.803)
Pazarlama Giderleri	19	(48.645.859)	(30.326.612)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	392.169.599	1.146.674.072
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	(985.715.060)	(119.894.251)
Esas faaliyet karı		435.330.854	2.781.472.823
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	1.348.942.319	1.229.942.894
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	(128.075.986)	(4.760.533)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		1.656.197.187	4.006.655.184
Finansman Gelirleri	22	1.040.977.899	520.969.595
Finansman Giderleri	22	(726.847.832)	(1.101.110.021)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	23	(711.683.540)	(420.826.462)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.258.643.714	3.005.688.296
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(397.314.771)	(452.458.175)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	24	(56.174.305)	-
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	24	(341.140.466)	(452.458.175)
Dönem karı / (zararı)		861.328.943	2.553.230.121
Pay başına kazanç		0,59	1,75
Dönem karı		861.328.943	2.553.230.121
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları		-	-
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		861.328.943	2.553.230.121

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Karlar									
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Faekları	Geri alınmış paylar	Pay İhtak Primleri	Kısıtlanmış Yedekler	Karlan	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	44.710.536.922	8.823.723.734	66.222.964.109	
Transferler		-	-	-	-	-	(3.797.282.840)	-	(3.797.282.840)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	8.823.723.734	(8.823.723.734)	2.553.230.121	
-Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	49.736.977.816	2.553.230.121	64.978.911.290	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	49.736.977.816	2.553.230.121	64.978.911.290	
Transferler		-	-	-	-	-	2.553.230.121	(2.553.230.121)	-	
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi		-	-	-	-	-	336.136.551	-	336.136.551	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	861.328.943	861.328.943	
-Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	7.213.462.357	(29.699.912)	2.866.968.164	1.181.972.744	52.626.344.488	861.328.943	66.176.376.784	

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		505.514.062	5.253.368.208
Dönem karı		861.328.943	2.553.230.121
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.000.620.082	1.559.937.285
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	25.227.039	14.359.211
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.739.277	11.707.078
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(327.272.498)	580.693.894
A lacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(9.541.344)	15.509.826
Parasal kazanç/kayıp		935.735.796	811.132.310
Gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları)		722.033.364	(951.894.104)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(1.103.123.591)	104.544.175
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		397.314.771	452.458.175
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		352.507.268	521.426.720
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.290.418.496)	1.163.366.463
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(390.498.399)	82.059.804
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.838.973.357)	784.741.882
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(384.941.196)	1.752.688
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		145.667.327	772.437.906
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili		2.011.703.349	(1.668.047.543)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış		(693.182.071)	1.058.940.023
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		63.280.527	9.649.441
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(203.474.676)	121.832.262
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		571.530.529	5.276.533.869
Vergi ödemeleri		(64.790.269)	(21.428.014)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.226.198)	(1.737.647)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		240.935.994	(990.884.342)
Alınan faiz	23	584.469.433	427.999.626
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(308.025.031)	(405.934.141)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(35.508.408)	(1.012.949.827)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		2.641.535.957	(3.158.233.194)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	3.124.357.409	5.524
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(225.624.517)	(2.149.545.197)
Ödenen faiz	23	(257.196.935)	(1.008.693.521)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)			
(A+B+C)		3.387.986.013	1.104.250.672
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(431.889.427)	(334.886.937)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.829.936.936	1.060.573.201
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	4.786.033.522	1.829.936.936

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 iştigal 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, tabii 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 devralmak 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 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 2025 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 216'dır (31 Aralık 2024: 117).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçesme 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yeniğün-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 devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yeniğün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket'in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174'lük kısmını Ziylan'a devretmiş ve Şirket'in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yeniğün-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 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 11 Mart 2026 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 Resmî 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGGK 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, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı kar / zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 31 Aralık 2025 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yıllık Endeks	3.513,87	2.684,55	1.859,38
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,3089	1,8898

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2

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

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını.
- Müştereken katılan 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 katılan 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığını nasıl değerlendireceği 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 uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

- **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 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

- **TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı**, KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 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 toplanmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

b. 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler;**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılmasında 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı):

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler 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 değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinde UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu kullanımı zorunlu kılacaktır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11;

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:

TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar

Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar - "Fili vekilin" belirlenmesi:

TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu - Maliyet yöntemi:

Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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:

Hasılat

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

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalardan 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 sağlanamayacağına 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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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, oluştuğu 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 dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 sınıflandırılır. "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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 ödemeye 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 buldukları 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 dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirmeye, 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 hisselerle 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 gerçekleşen 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 faydalara aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu 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 hazırlanmasına 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 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.

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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 ayırma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

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,
- 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki nakit	4.782.367.522	1.829.806.043
- Vadeli mevduatlar	4.551.633.083	1.728.783.929
- Vadesiz mevduatlar	230.734.439	101.022.114
Diğer hazır değerler	3.666.000	130.893
	4.786.033.522	1.829.936.936

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
Avro	1,00-2,10	1.038.312.709
ABD Doları	1,50-3,15	381.174.144
Türk Lirası	30,50-40,50	3.132.146.230
		4.551.633.083

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Avro	1,25-2,00	744.199.761
ABD Doları	2,00	407.664.290
Türk Lirası	40,00-49,50	576.919.878
		1.728.783.929

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2-95 gündür (31 Aralık 2024: 2-92 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	86.394	445.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.902.405.738	323.987.367
Uzun vadeli borçlanmalar	344.883.379	131.913.999
	3.247.375.511	456.346.442

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri	3.247.375.511	456.346.442
	3.247.375.511	456.346.442

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	2.902.492.132	324.432.443
1-2 yıl içerisinde ödenecek	243.518.735	77.450.061
2-5 yıl içerisinde ödenecek	101.364.644	54.463.938
	3.247.375.511	456.346.442

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Aralık 2025			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	20,10-53,84	89.155.694	72.436.099
EUR	5,78-9,37	2.813.336.438	272.447.280
		2.902.492.132	344.883.379

31 Aralık 2024			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-27,00	324.432.443	131.913.999
		324.432.443	131.913.999

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	456.346.442	3.762.346.357
Alınan finansal borçlar	3.124.357.409	5.524
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(225.624.517)	(2.149.545.197)
Parasal kazanç/kayıp	(107.703.823)	(1.156.460.242)
	3.247.375.511	456.346.442

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	449.924.365	175.168.083
Ticari alacaklar	14.274.783	11.399.398
Şüpheli ticari alacaklar	12.332.464	28.631.137
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(12.332.464)	(28.631.137)
	464.199.148	186.567.481

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 90 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 gün).

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(28.631.137)	(18.944.387)
Dönem gideri / iptali	9.541.344	(15.509.826)
Parasal kazanç / kayıp	6.757.329	5.823.076
Kapanış bakiyesi	(12.332.464)	(28.631.137)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	792.883.911	868.596.697
Borç senetleri	-	65.642.503
	792.883.911	934.239.200

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 2-145 gün aralığındadır (31 Aralık 2024: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar**

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	3.499.380	710.824
Verilen depozito ve teminatlar	400.759	519.286
	3.900.139	1.230.110

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse devri karşılığında alacaklar	381.980.845	-
	381.980.845	-

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergiler (*)	61.296.877	19.525.164
Alman depozito ve teminatlar (**)	9.890.123	11.229.663
Diğer	429.403	62.562
	71.616.403	30.817.389

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir, KDV 1, KDV 2 ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alman depozito ve teminatlar	3.432.347	5.471.665
	3.432.347	5.471.665

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devam eden proje stokları (*)	9.406.602.948	6.744.189.295
Tamamlanan proje stokları (**)	1.526.069.570	2.847.697.000
Kısa vadeli stoklar	10.932.672.518	9.591.886.295

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk Duyu, Beşiktaş Balmumcu, Hayat Flora, Mahmutbey Hayat City ve Maltepe Dragos projelerine ait bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa sütü projesi, Göktürk Doa 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 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları (*)	2.220.971.166	2.638.060.706
Taahhütlere verilen avanslar	1.095.873.266	1.220.183
Gelecek aylara ait giderler	15.469.609	-
	3.332.314.041	2.639.280.889

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	-	2.091.683
Verilen depozito ve teminatlar	4.080.622	1.840.020
	4.080.622	3.931.703

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (*)	2.769.762.365	717.448.251
Gelecek aylara ait gelirler (**)	10.179.792	-
	2.779.942.157	717.448.251

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarının alınan avanslar, ayrıca Grup'un devam eden Hayat Flora, Göktürk Duyu, Maltepe Dragos ve Mahmutbey Hayat City projelerine ait, faturası kesilmemiş ve henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin, gelecek aylara ilişkin peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	3.425.439	34.670.903
	3.425.439	34.670.903

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	401.224.107	33.820.102
Diğer	-	10.889.927
	401.224.107	44.710.029

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	1.115.879
	-	1.115.879

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı		31 Aralık 2024
	(%)	31 Aralık 2025	
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	100	647.830.452	647.830.452
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	388.652	388.652
		648.219.104	648.219.104

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	647.830.452	647.830.452
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	388.652	388.652
			648.219.104	648.219.104

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-cıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	620.444.512	1.077.698.435	1.698.142.947
Eurobond	129.340.521	25.857.603	155.198.124
Bono	738.727.112	323.270.202	1.061.997.314
ETF-Yatırım Fonları	1.209.483.680	(80.397.339)	1.129.086.341
	2.697.995.825	1.346.428.901	4.044.424.726

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi-cıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	812.114.268	273.919.789	1.086.034.057
Bono	753.127.323	(271.285.578)	481.841.745
ETF-Yatırım Fonları	1.651.169.614	190.915.165	1.842.084.779
	3.216.411.205	193.549.376	3.409.960.581

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	16.305.762.583	36.497.501.119	52.803.263.702
İlaveler	-	35.508.408	35.508.408
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	(1.294.519.717)	572.486.353	(722.033.364)
Transfer	498.187.134	-	498.187.134
31 Aralık 2025	15.509.430.000	37.105.495.880	52.614.925.880

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	12.949.542.058	37.408.815.248	50.358.357.306
Gerçeğe uygun değer artışı	1.012.949.827	-	1.012.949.827
İlaveler	1.846.639.882	(894.745.778)	951.894.104
Transfer	496.630.816	(16.568.351)	480.062.465
31 Aralık 2024	16.305.762.583	36.497.501.119	52.803.263.702

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ela Resort Excellence Otel	Gelir Yaklaşımı	3	15.832.115.000	15.115.786.395
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	7.188.335.000	7.261.426.001
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	8.018.225.000	7.909.823.401
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir Yaklaşımı	3	4.658.955.000	4.744.100.815
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	3.369.800.880	3.219.427.713
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza Pazar Yaklaşımı)	Pazar Yaklaşımı	2	2.555.810.000	2.725.276.445
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.070.065.000	2.477.772.141
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.632.090.000	1.959.028.828
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	2.079.170.000	2.053.821.052
Topkapı Arsası	Gelir Yaklaşımı	3	1.824.470.000	1.745.180.869
Antalya Demre Arsa	Maliyet Yaklaşımı	2	796.450.000	881.836.014
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.143.240.000	1.085.175.937
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	278.070.000	292.486.761
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	155.470.000	154.217.341
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.012.660.000	1.177.903.989
			52.614.925.880	52.803.263.702

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme 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 15.832.115.000 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 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre, pazar yaklaşımı 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 81.430 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 7.188.335.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Terra 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 24.307 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.018.225.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 4.658.955.000 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 %35 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 artıkterminal 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 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 3.369.800.880 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, pazar yaklaşımı yöntemine göre birim satış değeri 93.695 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.555.810.000 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 değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %74 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 2.070.065.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altunkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 11.175 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.632.090.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina

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) Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 2.079.170.000 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 79.000 - 80.000 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. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.824.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında arsanın değeri 796.450.000 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 ortalama 21.295 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 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 1.143.240.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 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 278.070.000 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 durumdur. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz 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 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 57.570 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 155.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 1.012.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**Maddi duran varlıklar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak		
Maliyet	906.848.142	1.030.315.821
Birikmiş amortisman	(658.937.757)	(647.317.877)
Net defter değeri	247.910.385	382.997.944
Girişler	308.025.031	405.934.141
Çıkışlar	-	(529.401.820)
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	588.842	-
Transfer	(498.187.134)	-
Cari dönem amortismanı	(19.689.575)	(11.619.880)
Dönem sonu net defter değeri	38.647.549	247.910.385
31 Aralık		
Maliyet	717.274.881	906.848.142
Birikmiş amortisman	(678.627.332)	(658.937.757)
Net defter değeri	38.647.549	247.910.385

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.039.089.786	425.613.878
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	1.039.089.786	425.613.878

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Euro	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	1.039.089.786	1.039.089.786

31 Aralık 2024	Euro	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	425.613.878	425.613.878

Dava karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	14.519.459	9.369.079
Dönem gideri, net	2.057.557	8.030.222
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	434.708	-
Parasal kazanç/kayıp	(3.426.785)	(2.879.842)
Kapanış bakiyesi	13.584.939	14.519.459

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
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	100,00	1.456.000.000	100,00	1.456.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.213.462.357		7.213.462.357
Toplam		8.669.462.357		8.669.462.357

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
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	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.886 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 1.446.726.114 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 %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 2025	31 Aralık 2024
Personele ödenecek ücretler	14.007.583	3.316.215
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	7.035.362	3.342.033
	21.042.945	6.658.248

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	6.642.608	3.431.727
	6.642.608	3.431.727

İzin yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak	3.431.727	2.154.881
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.990.823	1.939.207
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	29.991	-
Parasal kazanç / kayıp	(809.933)	(662.361)
Toplam, 31 Aralık	6.642.608	3.431.727

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	6.977.158	4.018.778
	6.977.158	4.018.778

Kıdem karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak 2025	4.018.778	4.499.482
Faiz maliyeti	1.875.460	1.104.762
Hizmet maliyeti	3.708.209	1.937.805
Ödemeler	(1.727.084)	(2.140.233)
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	50.280	-
Parasal kazanç / kayıp	(948.485)	(1.383.038)
Toplam, 31 Aralık	6.977.158	4.018.778

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 aralık isten 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 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 64.948,77 TL (2025: 46.655,43 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 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,33 enflasyon ve %26,88 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,88 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024:(% 3,82)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırılabilmektedirler. 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 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	861.328.943	2.553.230.121
Pay başına kazanç	0,59	1,75

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**Satışlar**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satışları	2.626.861.056	3.786.966.881
Kira geliri	1.412.729.274	1.333.422.570
Diğer gelirler	4.694.836	9.622.098
Satış iskontoları (-)	-	(2.969.024)
4.044.285.166	5.127.042.525	

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satılan konut maliyeti	2.330.810.636	2.759.442.268
Aidat giderleri	66.385.527	43.569.407
Komisyon giderleri	60.278.457	13.666.933
Vergi ve harç giderleri	32.114.571	71.882.307
Danışmanlık giderleri	38.594.525	80.882.968
Amortisman ve itfa payları giderleri	25.178.418	14.356.676
Personel giderleri	25.675.555	17.202.656
Bakım onarım giderleri	12.182.468	5.530.061
Sigorta giderleri	12.515.530	13.406.407
İşletme malzemesi giderleri	174.040	2.503.668
Diğer	45.245.750	31.252.757
2.649.155.477	3.053.696.108	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri (-)	48.645.859	30.326.612
Genel yönetim giderleri (-)	317.607.515	288.326.803
	366.253.374	318.653.415

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	32.512.303	23.772.205
Danışmanlık giderleri	8.890.282	4.537.763
Ofis giderleri	3.352.090	300.702
Reklam giderleri	2.052.588	996.967
Diğer	1.838.596	718.975
	48.645.859	30.326.612

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	198.611.698	123.596.110
Bağış ve yardımlar	60.299.807	114.910.868
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	41.471.914	29.761.716
Ofis giderleri	3.086.547	3.612.020
Ulaşım giderleri	442.743	30.114
Amortisman giderleri	48.621	2.535
Vergi resim ve harçlar	164.579	105.288
Diğer	13.481.606	16.308.152
	317.607.515	288.326.803

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	-	951.894.104
Kur farkı gelirleri	134.258.304	28.312.322
Konusu kalmayan karşılıklar	9.850.000	536.436
Ceza gelirleri	747.831	68.951.970
Vazgeçilen borçlar (*)	199.531.661	-
Diğer	47.781.803	96.979.240
	392.169.599	1.146.674.072

(*) Şirket'in, bağlı ortaklık pay devri işlemleri nedeniyle vazgeçilen ticari borçlarından oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışları	722.033.364	-
Kur farkı giderleri (-)	162.187.850	86.057.470
Gider payları (-)	99.436.289	-
Karşılık giderleri (-)	2.057.557	22.453.184
Diğer	-	11.383.597
	985.715.060	119.894.251

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	1.348.938.157	858.215.212
Diğer	4.162	371.727.682
	1.348.942.319	1.229.942.894

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	128.075.986	4.760.533
	128.075.986	4.760.533

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	456.508.466	92.969.969
Faiz Gelirleri	584.469.433	427.999.626
	1.040.977.899	520.969.595

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkı gideri	467.989.714	91.213.162
Faiz giderleri	257.196.935	1.008.693.521
Diğer	1.661.183	1.203.338
	726.847.832	1.101.110.021

23. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	849.190.964	1.515.703.134
Stoklar	770.274.013	1.789.444.648
Peşin ödenmiş giderler	585.824.486	(214.671.500)
Finansal yatırımlar	99.387.460	942.329
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.612.867.080	15.817.589.062
Ertelenmiş gelirler	-	(2.776.731.505)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(1.002.995.335)	(1.159.772.054)
Özkaynaklar	(12.216.166.740)	(11.941.097.846)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.560.874.504)	(1.936.529.596)
Hasılat	270.870.700	439.976.221
Satışların maliyeti	(2.014.070.405)	(2.322.866.284)
Genel yönetim giderleri	(32.247.161)	(29.536.175)
Pazarlama giderleri	(4.013.583)	(3.127.553)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	22.935.995	19.567.573
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	185.829.571	2.889.232
Finansman gelirleri/giderleri	9.820.379	(43.432.610)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	(711.683.540)	(420.826.462)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 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.

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(56.174.305)	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	64.790.269	21.428.014
	8.615.964	21.428.014

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 2025 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.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	4.022.100.381	3.811.270.382
Stoklara ilişkin düzeltmeler	568.781.099	438.470.632
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	4.590.881.480	4.249.741.014
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(341.140.466)	(452.458.175)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	140.102	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	572.316	1.095.267.074	189.581.714	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	12.398.764	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	812.668	-	49.094	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	34.205.830	-	5.573.794	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.370.673	-	34.286.677	272.328
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	2.863.065	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	203.555	-	210.304	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	52.894	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	12.539	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	8.848	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	8.848	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	28.664	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	82.230	-	-	-
	88.499.167	1.095.267.074	244.963.412	272.328

	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	73.056	-	91.748.835	-
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	19.817.421
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.175.197	-	2.657.036	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	7.819.964	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	831.364	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	252.244	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	66.252	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	2.625	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-
	13.250.878	-	103.375.695	19.817.421

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alm
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	1.813.560.804	31.001	-	7.036.790	185.536.012
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	461.334.418	379.282
Özak Global Holding A.Ş.	2.836.268	-	-	10.868.975	86.410.495
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	728.217	463.037	-	70.102.731	34.495.073
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	8.587.152	89.736	-	105.673.116	7.038.786
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	8.610	-	-	72.143.529	610.504
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	4.716.273
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	10.216	-	-	84.326	-
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	84.326	179.931
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	-	97.669	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	84.326	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	85.924	-
	1.825.731.267	583.774	-	727.680.456	319.366.356

	1 Ocak – 31 Aralık 2024				
	Hizmet alımları	Faiz Gelirleri	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alm
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	737.074.592	-	7.711.656	-	12.233
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.753.360	-	60.279.034	-	33.838.024
Özak Global Holding A.Ş.	27.507.325	-	8.028.259	-	38.972.468
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	53.968.099	-	280.984
Büyükaly İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	-	-	26.814.233
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	1.952.067	-	64.123	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	284.905
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	135.302	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	73.063	-	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	18.437	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	-	-	64.123	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	64.123	-	-
Özak Göktürk 2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	7.522.997
Toplam	768.287.344	-	130.406.219	-	107.725.844

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	7.594.574	6.490.248
	7.594.574	6.490.248

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	3.247.375.511	456.346.442
Hazır değerler	(8.830.458.248)	(5.239.897.517)
-Nakit ve nakit benzerleri	(4.786.033.522)	(1.829.936.936)
-Finansal yatırımlar	(4.044.424.726)	(3.409.960.581)
Net yükümlülük	(5.583.082.737)	(4.783.551.075)
Özkaynaklar	66.176.376.784	64.978.911.290
Toplam kaynak	60.593.294.047	60.195.360.215
Net yükümlülük / kaynak oranı	(0,09)	(0,08)

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sarın 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 getiremeye olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari 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)	88.499.167	464.199.148	-	385.880.984	4.782.367.522	4.044.424.726
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	88.499.167	464.199.148	-	385.880.984	4.782.367.522	4.044.424.726
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 geçmiş (brüt defter değeri)	-	12.332.464	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.332.464)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski taşıyan unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alman teminatlar gibi, kredi güvenciliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmış azami kredi riski (A+B+C+D)	13.250.878	186.567.481	-	1.230.110	1.829.806.043	3.409.960.581
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.250.878	186.567.481	-	1.230.110	1.829.806.043	3.409.960.581
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 geçmiş (brüt defter değeri)	-	28.631.137	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(28.631.137)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alman teminatlar gibi, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 oluşturması 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 sektörlerle 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 oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in 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 2025						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı				5 yıldan Uzun
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası		
Finansal borçlar	3.247.375.511	3.513.881.550	349.138.031	2.754.906.781	409.836.738	-
Ticari borçlar	938.391.323	938.391.323	938.391.323	-	-	-
Diğer borçlar	75.048.750	75.048.750	75.048.750	-	-	-

31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı				5 yıldan Uzun
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası		
Finansal borçlar	456.346.442	537.974.903	59.775.597	291.167.258	187.032.048	-
Ticari borçlar	1.037.614.895	1.037.614.895	1.037.614.895	-	-	-
Diğer borçlar	36.289.054	36.289.054	36.289.054	-	-	-

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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduatlar	4.551.633.083	1.728.783.929
Finansal yatırımlar	4.044.424.726	3.409.960.581
Finansal borçlar	3.247.375.511	456.346.442

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler						
Bankalar	1,50-3,15	1,00-2,10	30,50-40,50	2,00	1,25-2,00	40,00-49,50
Pasifler						
Alınan Krediler		5,78-9,37	20,10-53,84			7,75-27,00

Sabit faizli finansal araçlar	2025	2024
3 aydan kısa	-	58.616.058
3 - 12 ay arası	2.902.492.132	265.816.385
1 - 5 yıl arası	344.883.379	131.913.999
Toplam	3.247.375.511	456.346.442

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.108.975.052	19.032.905	25.722.855
2-Toplam varlıklar	2.108.975.052	19.032.905	25.722.855
3-Kısa vadeli borçlar	(459.742.187)	(9.634.323)	(917.275)
4-Finansal yükümlülükler	(2.813.336.438)	(3.983)	(55.842.813)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(3.273.078.625)	(9.638.306)	(56.760.088)
6-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(272.447.280)	-	(5.408.222)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(272.447.280)	-	(5.408.222)
8-Toplam yükümlülükler	(3.545.525.905)	(9.638.306)	(62.168.310)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.436.550.853)	9.394.599	(36.445.455)

31 Aralık 2024			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.288.092.587	11.655.122	15.609.921
2-Toplam varlıklar	1.288.092.587	11.655.122	15.609.921
3-Kısa vadeli borçlar	(338.286.044)	(7.229.723)	(90.528)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(338.286.044)	(7.229.723)	(90.528)
6-Uzun vadeli borçlar	(8.643.754)	(187.144)	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(8.643.754)	(187.144)	-
8-Toplam yükümlülükler	(346.929.798)	(7.416.867)	(90.528)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	941.162.789	4.238.255	15.519.393

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlendirilmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	80.354.819	(80.354.819)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	80.354.819	(80.354.819)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlendirilmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(367.664.991)	367.664.991
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(367.664.991)	367.664.991
Toplam (3+6)	(287.310.172)	287.310.172

	31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL AARAÇLARA 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 değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	4.044.424.726	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	30.299.385.880	22.315.540.000
Toplam	-	34.343.810.606	22.315.540.000

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.409.960.581	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	37.687.477.307	15.115.786.395
Toplam	-	41.097.437.888	15.115.786.395

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

	2025	2024
Açılış	16.128.736.222	5.268.782.906
Değerleme farkı	6.186.803.778	9.847.003.489
İlave	-	1.012.949.827
Toplam	22.315.540.000	16.128.736.222

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme 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 kiralarn 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 endekslmeye 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 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkiteli Bina (34 Portall Plaza)	81.430	%10	1.640.702.000	(1.640.702.000)
Bodrum Arsa	49.990	%10	1.975.225.000	(1.975.225.000)
Büyükaly Ticari Alanlar	274.400	%10	910.200.876	(910.200.876)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	93.695	%10	473.735.000	(473.735.000)
Bayrampaşa Bina	79.880	%10	177.080.000	(177.080.000)
Aydın Didim Arsa	21.415	%10	135.418.000	(135.418.000)
Büyükaly Ofis	254.790	%10	510.078.000	(510.078.000)
Antalya Demre Arsa	21.295	%10	491.175.000	(491.175.000)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	57.570	%10	122.739.000	(122.739.000)
Kemer Arsası	13.465	%10	314.180.000	(314.180.000)
Topkapı Arsası	132.920	%10	37.650.000	(37.650.000)
Kemer Çamyuva Arsası	38.490	%10	112.757.000	(112.757.000)
Toplam			6.900.939.876	(6.900.939.876)

31 Aralık 2024	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkiteli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	%10	726.142.600	(726.142.600)
Bodrum Arsa	17.891	%10	790.982.340	(790.982.340)
Büyükaly Ticari Alanlar	188.298	%10	321.942.771	(321.942.771)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	%10	272.527.644	(272.527.644)
Bayrampaşa Bina	78.871	%10	205.382.105	(205.382.105)
Aydın Didim Arsa	9.137	%10	195.902.883	(195.902.883)
Büyükaly Ofis	184.770	%10	108.517.594	(108.517.594)
Antalya Demre Arsa	9.169	%10	88.183.601	(88.183.601)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	%10	15.421.734	(15.421.734)
Kemer Arsası	7.120	%10	247.777.214	(247.777.214)
Topkapı Arsası	97.136	%10	174.518.087	(174.518.087)
Toplam			3.147.298.573	(3.147.298.573)

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in iş geliştirme hedefleri doğrultusunda; planlanan turizm yatırımı projesi kapsamında büyümenin sağlanması ile portföy yönetimi etkinliği ve verimliliğinin artırılması amacıyla, turizm sektöründe faaliyet göstermek üzere %100 bağlı ortaklık sıfatıyla Şirket bünyesinde 250.000 TL sermayeli Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş. ünvanlı yeni bir işletmecisi şirketin kuruluşuna ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. Söz konusu bağlı ortaklık, 15 Ocak 2026 tarihinde Antalya Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 düzeneleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	8.830.458.248	5.239.897.517
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (a)	63.547.598.398	62.395.149.997
İştirakler	Md. 24 / (b)	648.219.104	648.219.104
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		4.833.685.672	3.276.200.864
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md. 3 / (p)	77.859.961.422	71.559.467.482
Finansal borçlar	Md. 31	3.247.375.511	456.346.442
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	66.176.376.784	64.978.911.290
Diğer kaynaklar	Md. 31	8.436.209.127	6.124.209.750
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	77.859.961.422	71.559.467.482

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzeneleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	4.551.633.083	1.728.783.929
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	(80.397.339)	190.915.165
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (e)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	648.219.104	648.219.104
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	1.039.089.786	744.332.175
K. Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları	Md. 22 / (1)	2.107.468.185	1.665.583.171

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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.

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.

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

Hayat Flora Satış Ofisi

Adres: İstasyon, 1441 Sk., 34290 Küçükçekmece/İstanbul
Telefon: (0212) 473 88 74
Web: ozakgyo.com

ÔZAKGYO