

**ÖZAKGYO**

Hayata Değer Katar

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

**01.01.2024-30.06.2024**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET  
RAPORU**

**30 Eylül 2024**



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

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

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

### Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (“SBDS”) 2410 “Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi”ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, altı aylık ara dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Grup’un 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporu ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait faaliyet raporu, sırasıyla sınırlı denetimi ve tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 21 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporunda ve 26 Nisan 2024 tarihli bağımsız denetçi raporunda sırasıyla olumlu sonuç ve olumlu görüş bildirilmiştir.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki altı aylık ara hesap dönemine ait faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,  
30 Eylül 2024

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



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.

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited’in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi, bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

## İçindekiler

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

# 1. Genel Bilgiler

## a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2024 - 30.06.2024 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

## b. Kısaca ÖZAK GYO

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

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

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

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

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

## c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

## d. İlkelerimiz

### "Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

### Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

## e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

### Kayıtlı Sermaye Tavanı

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

### 30.06.2024 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

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

### İmtiyazlı Paylar:

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

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

## f. Yönetim Kurulu

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

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

## g. Komiteler

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

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

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

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin ([www.ozakgyo.com](http://www.ozakgyo.com)) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

### Denetimden Sorumlu Komite

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

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Mine Berra DOĞANER	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Hasan ALAKUŞ	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

## h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

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

“Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

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

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

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

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir.”

## **i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları**

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

Ortaklıklar sadece;

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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2024 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	<b>Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği</b>
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	95	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	60	İş Ortaklığı

## 2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

### a. Öne Çıkan Gelişmeler

#### Büyükyalı, Göktürk ve Hayattepe Projeleri Satışları ve Teslimleri

Satışa konu olan Büyükyalı, Göktürk 1, Göktürk 2, projelerinde satış ve teslimler sorunsuz şekilde devam etmiştir. Büyükyalı projesinde Ocak - Haziran 2024 sonu itibariyle 11 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

Göktürk 2 projesinde Ocak - Haziran 2024 sonu itibariyle 26 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

#### Genel Kurul Çalışmaları

2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Mayıs 2024 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanmıştır. 28.05.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.05.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

### b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

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

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

### c. Portföy Özeti

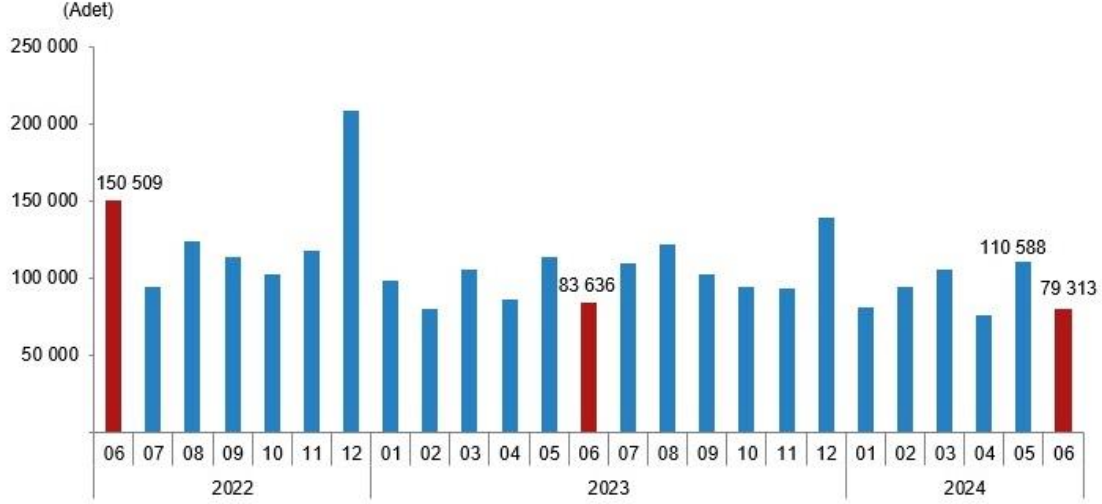
	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme	3	10.327.225.664	10.327.225.664
Ataşehir Bina (Bulvar 216 Avm)	Gelir İndirgeme	3	3.300.477.224	3.300.477.224
Güneşli Bina(İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.897.712.036	1.897.712.036
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.567.075.897	4.567.075.897
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.370.240.643	1.370.240.643
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	733.576.591	733.576.591
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	574.729.587	574.729.587
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	104.022.410	104.022.410
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.463.668.098	1.463.668.098
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	3.824.611.966	3.824.611.966
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.317.832.626	2.317.832.626
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	177.123.116	177.123.116
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.538.819.440	1.538.819.440
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.070.571.345	1.041.346.716
Kemer Arsası Ek. (**)			625.360.000	
			33.893.046.643	33.238.462.014



### 3. Gayrimenkul Sektörü

#### ➤ Konut Piyasası

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK

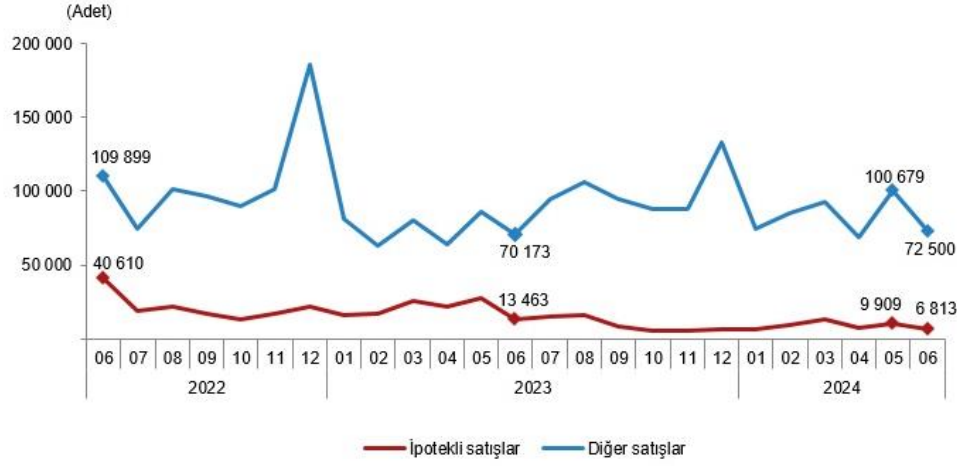
	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>79 313</b>	<b>83 636</b>	<b>-5,2</b>	<b>545 074</b>	<b>565 779</b>	<b>-3,7</b>
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>79 313</b>	<b>83 636</b>	<b>-5,2</b>	<b>545 074</b>	<b>565 779</b>	<b>-3,7</b>
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

İpotekli konut satışları 6 bin 813 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024

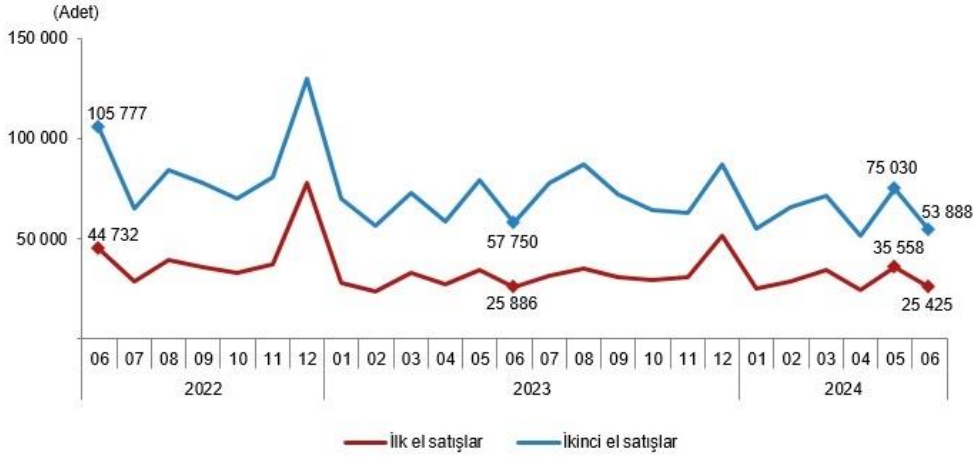


#### Kaynak: TÜİK

Diğer satış türleri sonucunda 72 bin 500 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 oldu.

#### Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2024



#### Kaynak: TÜİK

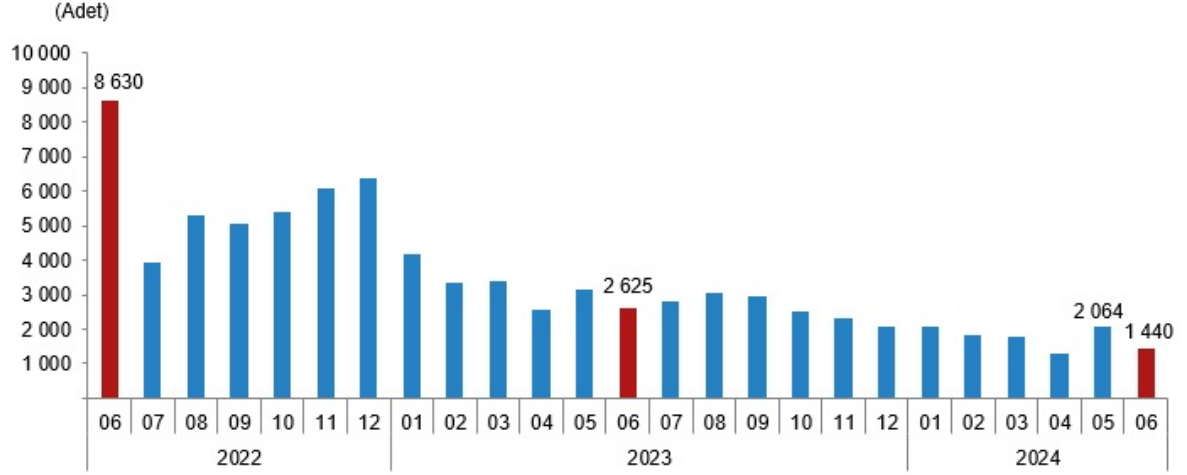
İlk el konut satış sayısı 25 bin 425 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 53 bin 888 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

## Yabancılara yapılan konut satışı, Haziran 2024



### Kaynak: TÜİK

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10 bin 461 oldu.

### AVM Piyasası

Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 75,6 oranında artarak 3493 puana yükseldi. Haziran 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 71,60 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Haziran 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mayıs 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 15,5 oranında yükseliş göstererek 3493 puana yükselmiştir.

Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> başına düşen cirolarda ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 75,6'luk bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı ikinci çeyrekte metrekare verimliliği 12.154 TL şeklinde gerçekleşmiştir. ([www.ayd.org.tr](http://www.ayd.org.tr))

### Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler önemlidir.

2024 ikinci çeyrekte gerçekleşen işlem hacminin bir önceki çeyrek döneme kıyasla artmasıyla birlikte pazardaki boşluk oranları önemli ölçüde geriledi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2024 ikinci çeyrekte %12,3 olarak hesaplandı. Metro hattı üzerinde kolay ulaşımın mümkün olduğu, Levent, Maslak gibi bölgelere oluşan yüksek talep, boşluk oranları grafiklerine olumlu yansdı.

Pazarın ikinci çeyrekte daha dinamik hale gelmesiyle liste fiyatlarının yukarı yönlü güncellendiği görüldü. Levent'teki A+ sınıfı ofis binaları başta olmak üzere pek çok ofis binasında kira rakamları yükseldi. Geçen çeyrek döneme göre ikinci çeyrekte yaklaşık 5 ABD Doları artan Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 38,3 ABD Doları / m<sup>2</sup> /ay seviyesine ulaşması dikkat çekti. Son dört çeyrek dönem boyunca istikrarlı şekilde yükselen A sınıfı ofis kira ortalaması bu çeyrekte MİA'da 27,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay ve MİA Dışı-Asya'da ise 19,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.

İstanbul Ofis Pazarı'nda arz tarafındaki büyüme, geçmiş çeyrek dönemlere benzer şekilde, 2024 ikinci çeyrekte sakindi. Sınırlı sayıdaki binanın bir kısmının ofise dönüştürülmesi dışında stokta değişiklik olmadı. Pazarda halihazırda kullanımda olan ofis büyüklüğünün, stok payındaki dağılım 2024 ikinci çeyrek sonunda: MİA'da %27, MİA Dışı-Avrupa'da %17, MİA Dışı-Asya'da %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde %35 şeklinde tespit edildi. ([www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr))

## **Turizm piyasası**

Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turistlerin ana destinasyonları arasında en üst sıralarda yer alan Antalya Belek Bölgesi, 2020 ve 2021 yıllarında pandemi nedeniyle yaşanan zor yılların ardından 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşına rağmen olumlu bir seyir izlemiştir. 2024 yılının Ocak-Haziran döneminde Belek Bölgesi toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık %4 artışla gerçekleşirken, bölgeyi ziyaret eden turistler arasında, Rusya Federasyonundan gelen ziyaretçiler 1. sırayı oluştururken, 2. ve 3. sıralarda Alman ve İngiliz ziyaretçiler gelmektedir.

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,8 arttı.

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,8 artarak 14 milyar 875 milyon 518 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,9'u ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 10 milyar 330 milyon 968 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 544 milyon 550 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Kaynak: TÜİK**

## **Sektördeki Yerimiz**

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.06.2024 itibarıyla 46,7 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı, Göktürk 1-2 projeleri, sonrasında planlanan Mahmutbey, Balmumcu, Küçükçekmece, Maltepe, Göktürk 3 ve turizm projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

# **4. Projeler ve Faaliyetler**

## **a. Tamamlanan Projeler**

### **Göktürk 1 Projesi, İstanbul**

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

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

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 m2 alan üzerinde 157 adet 100 metrekareden başlayıp 280 metrekareye ulaşan butik dairelerden oluşmaktadır. 2020 yılının 3. çeyreğinde başlayan proje, 2022 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla projede yer alan 156 adet dairenin satışı ve teslimi tamamlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020 3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.000 m <sup>2</sup>
Kalan Konut Ekspertiz Değeri	39 mn TL
Portföy Stratejisi	Satış

### 34 Portal Plaza, İstanbul

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

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilen ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir. 34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının dirençini sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir. Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Eylül ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	4,5 mr TL
2024/06 Kira Geliri	67,8 mn TL
Doluluk Oranı	%95,14
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	85.711 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Asır Grup

### İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu, 21.991 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %73'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	1,8 mr TL
2024/06 Kira Geliri	22,3 mn TL
Doluluk Oranı	%73,73
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.536 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	21.991 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

### Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

*Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.*

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m<sup>2</sup> market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 21 ilde 37 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	1,3 mr TL
2024/06 Kira Geliri	173,8 mn TL
Doluluk Oranı	% 100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	19.280 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

### Bulvar 216, İstanbul

*“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m<sup>2</sup> alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.*

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2023 yılının ilk çeyreğinde doluluk oranı %56’dır. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır. Proje dâhilinde 90 ila 2.000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m<sup>2</sup> den başlayan ve 2000 m<sup>2</sup> ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	3,3 mr TL
2024/06 Kira Geliri	16,4 mn TL
Doluluk Oranı	%77,62
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	23.746 m <sup>2</sup> (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, D&R, Happy Moon's

### Büyükalyal Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	733 mn TL
Kiralanabilir Alan	5.848 m <sup>2</sup>

### Büyükalyal Projesi, İstanbul

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

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibarıyla ÖZAK GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

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

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

2022 yılının ilk çeyreğinde Emlak Konut GYO ile yapılan anlaşma uyarınca Büyükalyal projesinde yer alan 74.659,99 m<sup>2</sup> alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır.

Büyükalyal projesinde Ocak - Haziran 2024 sonu itibarıyla 11 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yenigün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	2021 2. Çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m <sup>2</sup>
Satış Oranı	%89
Satış-Teslimat Oranı	%99

### Hayat Tepe İstanbul

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

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

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 613'ü teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla portföyümüzde satılabilir 1 adet dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m <sup>2</sup>
Satılabilir Alan	1.059 m <sup>2</sup>
Satış Oranı (30.09.2023 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

### Göktürk Doa Projesi, İstanbul

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

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Göktürk Doa projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. 2024 yılı 1. Çeyrekte 23 adet konut satışı gerçekleşmiştir.



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

## b. Devam Eden Projeler

### Göktürk Duyu Projesi

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

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

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

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

### Palas Balmumcu Projesi, İstanbul

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

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

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

### Hayat City Mahmutbey Projesi, İstanbul

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2023 4. Çayrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2025 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	6.537 m <sup>2</sup>
Portföy Stratejisi	Satış

### Maltepe Dragos Projesi, İstanbul

*2023 yılında imzalanan Maltepe Dragos projesinde 15.416 m<sup>2</sup> arsa alanına toplamda 458 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.*

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

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

## c. Gelecek Projeler

### Küçükçekmece Projeleri, İstanbul

2023 yılında imzalanan toplamda 15.416 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip Maltepe Projesine ve 2022 yılının son çeyreğinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortallığı ile imzalanan toplamda 92.441 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip Küçükçekmece projelerine yönelik planlama faaliyetleri devam etmektedir.

### Kemer Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 nolu Parselin 396,140 m<sup>2</sup>lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293,505.30 m<sup>2</sup> alanlı 17.12.2068 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 26.04.2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

### Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345,492 m<sup>2</sup> sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

### Demre Arsası, Antalya

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

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

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

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

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

Güneybirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m<sup>2</sup>'lik araziye 60.344 m<sup>2</sup> daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m<sup>2</sup>'ye ulaşacaktır.

### Didim Arsası, Aydın

***Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.***

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO'ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek

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

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

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

#### Topkapı Projesi, İstanbul

Arsa, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 16.995,64 m<sup>2</sup> arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

### d. Turizm Faaliyetleri

#### Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

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

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

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

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

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	--	--
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	423.850.591	712.138.956
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	447.224.374	851.419.708
B1. Yabancı gayrimenkuller. Gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	--	--
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	--	--
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	--	--
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	427.849.660	427.849.660
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	561.322.906	522.091.715
K. Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	--	--
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	701.066.656	691.545.026

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

Seri: VI, No:11 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’’nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte

30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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.

## 6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Yoktur.

## 7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2024-30/06/2024 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>13.046.498.141</b>	<b>14.573.945.416</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	575.846.943	806.638.038
Finansal yatırımlar	11	2.105.727.898	3.349.167.302
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarar yansıtılan finansal varlık		2.105.727.898	3.349.167.302
Ticari alacaklar		236.158.848	458.466.959
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	30.911.893	47.488.137
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	205.246.955	410.978.822
Diğer alacaklar		239.670.534	105.415.451
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	23	228.300.772	99.035.146
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	11.369.762	6.380.305
Stoklar	8	7.896.437.059	7.197.671.486
Peşin ödenmiş giderler		1.798.560.316	2.448.223.090
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	10.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.788.560.316	2.448.223.090
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	6.836.247	5.051.871
Diğer dönen varlıklar	10	187.260.296	203.311.219
<b>Duran varlıklar</b>		<b>33.766.318.400</b>	<b>33.058.945.482</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	23.388.693.535	22.734.108.906
Maddi duran varlıklar	13	10.241.014.435	10.185.356.670
Maddi olmayan duran varlıklar		50.766.011	58.174.485
Ertelenmiş vergi varlığı		85.844.419	70.567.147
Peşin ödenmiş giderler		-	9.756.718
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	-	9.756.718
Diğer duran varlıklar	10	-	981.556
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>46.812.816.541</b>	<b>47.632.890.898</b>

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

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

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.290.284.072</b>	<b>3.540.378.490</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	142.746.275	174.628.425
- <i>Banka kredileri</i>		142.746.275	174.628.425
Uzun vadeli borçlanmalarının kısa vadeli kısımları		786.581.701	1.139.274.704
- <i>Banka kredileri</i>		786.581.701	1.139.274.704
Ticari borçlar		756.414.639	400.548.900
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	23	141.172.900	62.942.151
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	615.241.739	337.606.749
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	54.933.988	23.664.322
Diğer borçlar		54.872.362	102.442.148
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	23	-	67.246.831
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	54.872.362	35.195.317
Ertelenmiş gelirler		1.479.312.569	1.687.062.173
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	9	19.681	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		1.479.292.888	1.687.062.173
Kısa vadeli karşılıklar		15.422.538	12.690.967
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	7.211.281	4.536.158
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.211.257	8.154.809
<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		-	66.851
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>584.886.790</b>	<b>1.602.714.344</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	515.238.864	1.548.527.414
Diğer borçlar		-	9.843.823
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	-	9.843.823
Ertelenmiş giderler	9	60.056.732	32.774.385
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		60.056.732	32.774.385
Uzun vadeli karşılıklar		9.591.194	11.568.722
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	9.591.194	11.568.722
<b>Özkaynaklar</b>		<b>42.937.645.679</b>	<b>42.489.798.064</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>42.946.671.675</b>	<b>42.495.370.604</b>
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.266.180.202	4.266.180.202
Paylara ilişkin primler (İskontlar)	15	1.892.309.787	1.892.309.787
Geri alınmış paylar	15	(19.603.090)	(19.603.090)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		812.225.842	812.225.842
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.639.662.328	3.650.298.302
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları</i>	15	3.631.004.118	3.631.004.118
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	15	8.658.210	19.294.184
Geçmiş yıllar karları / zararları		30.437.959.561	26.768.309.856
Net dönem karı /zararı		461.937.045	3.669.649.705
Kontrol gücü olmayan paylar		(9.025.996)	(5.572.540)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>46.812.816.541</b>	<b>47.632.890.898</b>



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

## 1 Ocak - 30 Haziran 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2024	1 Ocak-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2024	1 Nisan-30 Haziran 2023
Hasılat	18	1.544.645.993	1.125.201.986	841.677.025	566.352.492
Satışların maliyeti	18	(1.198.462.976)	(704.361.422)	(729.727.101)	(393.667.277)
<b>Ticari Faaliyetlerden Bürt Kar / Zarar</b>		<b>346.183.017</b>	<b>420.840.564</b>	<b>111.949.924</b>	<b>172.685.215</b>
<b>Brüt kar</b>		<b>346.183.017</b>	<b>420.840.564</b>	<b>111.949.924</b>	<b>172.685.215</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(54.296.509)	(43.296.806)	(29.860.306)	(24.929.207)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(87.714.410)	(100.910.626)	(43.392.709)	(70.140.966)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	192.000.439	6.128.804.184	126.144.661	6.047.367.875
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(98.271.807)	(243.467.795)	(35.042.216)	(222.161.664)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>297.900.730</b>	<b>6.161.969.521</b>	<b>129.799.354</b>	<b>5.902.821.253</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		468.922.589	1.397.206.194	434.915.552	1.299.086.309
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>766.823.319</b>	<b>7.559.175.715</b>	<b>564.714.906</b>	<b>7.201.907.562</b>
Finansman gelirleri	21	251.716.461	509.140.701	(238.139.723)	183.083.723
Finansman giderleri (-)	21	(403.595.636)	(227.220.494)	(138.922.101)	(146.810.380)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		(167.367.665)	(4.042.434.189)	(1.651.220.415)	(3.613.945.484)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>447.576.479</b>	<b>3.798.661.733</b>	<b>(1.463.567.333)</b>	<b>3.624.235.421</b>
<b>zararı</b>		<b>447.576.479</b>	<b>3.798.661.733</b>	<b>(1.463.567.333)</b>	<b>3.624.235.421</b>
Vergi geliri/(gideri)		10.907.111	16.338.731	24.336.176	(15.990.328)
- Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	22	10.907.111	16.338.731	24.336.176	(15.990.328)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>458.483.590</b>	<b>3.815.000.464</b>	<b>(1.439.231.157)</b>	<b>3.608.245.093</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		461.937.045	3.844.315.000	(1.443.930.691)	3.638.546.259
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.453.456)	(29.314.536)	4.699.531	(30.301.166)
<b>Dönem karı (zararı)</b>		<b>458.483.589</b>	<b>3.815.000.464</b>	<b>(1.439.231.160)</b>	<b>3.608.245.093</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	17	<b>0,317</b>	<b>5,290</b>	<b>(1,983)</b>	<b>4,998</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider):</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		-	3.898.383.091	-	3.898.383.091
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, kayıpları		(14.181.299)	(12.111.205)	-	2.439.238
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi		-	(779.676.618)	-	(779.676.618)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		3.545.325	2.422.241	-	(487.848)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>(10.635.974)</b>	<b>3.109.017.509</b>	<b>-</b>	<b>3.120.657.863</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>447.847.615</b>	<b>6.924.017.973</b>	<b>(1.439.231.160)</b>	<b>6.728.902.956</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>		<b>447.847.615</b>	<b>6.924.017.973</b>	<b>(1.439.231.160)</b>	<b>6.728.902.956</b>
Ana ortaklık payları		451.301.072	6.953.332.508	(1.443.930.690)	6.759.204.121
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.453.457)	(29.314.535)	4.699.530	(30.301.165)
<b>Hisse başına kazanç/ kayıp</b>		<b>0,31</b>	<b>2,62</b>	<b>(0,99)</b>	<b>2,48</b>

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

## 1 Ocak – 30 Haziran 2024 ve 2023 hesap dönemlerine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
								Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı			
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>13</b>	<b>728.000.000</b>	<b>3.695.976.973</b>	-	<b>1.892.309.787</b>	<b>(19.603.090)</b>	<b>466.782.391</b>	<b>9.861.009</b>	<b>1.498.978.989</b>	<b>18.203.967.857</b>	<b>10.207.988.678</b>	<b>36.684.262.594</b>	<b>(1.419.927)</b>	<b>36.682.842.667</b>
Transfer			570.203.229	728.000.000	-	-	345.443.451	-	-	8.564.341.998	(10.207.988.678)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		-	-	-	-	-	-	<b>(9.688.965)</b>	<b>3.118.706.474</b>	-	<b>3.844.315.000</b>	<b>6.953.332.509</b>	<b>(29.314.536)</b>	<b>6.924.017.973</b>
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	-	(9.688.965)	3.118.706.474	-	3.109.017.509	-	-	3.109.017.509
-Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.844.315.000	3.844.315.000	(29.314.536)	3.815.000.464
<b>30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiye</b>		<b>728.000.000</b>	<b>4.266.180.202</b>	<b>728.000.000</b>	<b>1.892.309.787</b>	<b>(19.603.090)</b>	<b>812.225.842</b>	<b>172.044</b>	<b>4.617.685.463</b>	<b>26.768.309.855</b>	<b>3.844.315.000</b>	<b>43.637.595.103</b>	<b>(30.734.463)</b>	<b>43.606.860.640</b>
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>13</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>4.266.180.202</b>	-	<b>1.892.309.787</b>	<b>(19.603.090)</b>	<b>812.225.842</b>	<b>19.294.184</b>	<b>3.631.004.118</b>	<b>26.768.309.855</b>	<b>3.669.649.706</b>	<b>42.495.370.604</b>	<b>(5.572.540)</b>	<b>42.489.798.064</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	3.669.649.706	(3.669.649.706)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		-	-	-	-	-	-	<b>(10.635.974)</b>	-	-	<b>461.937.045</b>	<b>451.301.071</b>	<b>(3.453.456)</b>	<b>447.847.615</b>
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	-	(10.635.974)	-	-	-	(10.635.974)	-	(10.635.974)
-Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	461.937.045	461.937.045	(3.453.456)	458.483.589
<b>30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiye</b>		<b>1.456.000.000</b>	<b>4.266.180.202</b>	-	<b>1.892.309.787</b>	<b>(19.603.090)</b>	<b>812.225.842</b>	<b>8.658.210</b>	<b>3.631.004.118</b>	<b>30.437.959.561</b>	<b>461.937.045</b>	<b>42.946.671.675</b>	<b>(9.025.996)</b>	<b>42.937.645.679</b>

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

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

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>		<b>2.374.555.443</b>	<b>(446.764.403)</b>
Dönem net karı		458.483.589	3.815.000.464
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	43.319.615	50.238.532
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.065.621	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(131.002.810)	(122.594.610)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(5.521.598.597)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(468.922.589)	(1.397.206.194)
Parasal Kazanç / Kayıp		1.405.176.791	911.066.124
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
	8		
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(698.765.573)	2.215.461.048
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		130.083.564	(327.131.500)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		173.942.352	(327.488.591)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		154.073.384	259.784.102
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		910.103.385	(610.014.829)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		425.449.863	585.475.677
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(27.274.081)	24.508.636
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>		<b>2.376.733.111</b>	<b>(444.499.738)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(393.291)	-
Vergi iadeleri (ödemeler)		(1.784.377)	(2.264.665)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(577.483.988)</b>	<b>(1.001.633.068)</b>
		(102.040)	
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(91.466.865)	(36.752.099)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(654.584.629)	(1.146.184.439)
Alınan faiz	21	168.669.546	181.303.470
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(1.867.908.034)</b>	<b>(202.138.275)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	325.000.000	367.217.913
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.155.241.298)	(510.647.324)
Ödenen faiz		(37.666.736)	(58.708.864)
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(70.836.579)</b>	<b>(1.650.535.746)</b>
Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi		(159.954.516)	(254.089.935)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)</b>		<b>(230.791.095)</b>	<b>(1.904.625.681)</b>
	4		
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>806.638.038</b>	<b>2.430.470.025</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	4	<b>575.846.943</b>	<b>525.844.344</b>