

**ÖZAKGYO**

Hayata Değer Katar

**ÖZAK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.**

**01.01.2023-31.12.2023**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET  
RAPORU**

26 Nisan 2024

## 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 .....	8
c. Değerleme Raporları Özeti .....	8
<b>3. Gayrimenkul Sektörü.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Projeler ve Faaliyetler .....</b>	<b>10</b>
a. Tamamlanan Projeler .....	10
b. Devam Eden Projeler .....	13
c. Gelecek Projeler .....	15
d. Turizm Faaliyetleri.....	16
<b>5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Finansal Tablolar .....</b>	<b>19</b>

# 1. Genel Bilgiler

## a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2023-31.12.2023 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 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirkettir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup; 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.

### 31.12.2023 itibarıyla 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 26/04/2023 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	26/04/2023	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26/04/2023	1 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2023	1 yıl	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2023	1 yıl	
Erman KALKANDELEN	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2023	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Yönetim Kurulu Üyesi	26/04/2023	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, 31.12.2023 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

Özak GYO, 2023 yılında;

- ✓ Antalya Kemer'de bulunan arazinin 17 Aralık 2068 tarihine kadar üst hakkı satın alma işlemlerini 26 Nisan 2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.
- ✓ İstanbul Topkapı'da bulunan arazinin satın alma işlemlerini 29 Ağustos 2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.
- ✓ İstanbul'da bulunan Bağcılar, Göktürk (201/1) ve Balmumcu lokasyonlarındaki arsalar için sırasıyla 25 Ekim 2023, 11 Ekim 2023 ve 10 Ağustos 2023 tarihlerinde inşaat ruhsatlarının alımlarını gerçekleştirmiştir. İlgili arsalar üzerinde gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, inşa edilmesi ve satılması planlanmaktadır.

### Genel Kurul Çalışmaları

2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 26 Nisan 2023 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanırken, şirket sermayesi 2022 yılı dönem karından karşılanmak üzere 728.000.000 TL arttırılarak 728.000.000 TL'den 1.456.000.000 TL'ye çıkarılarak, tutarın ortaklara hisse olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. 26.04.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 12.05.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

### İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

#### **İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü**

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirketin ilişkili tarafları ile 2022 yılı içerisinde;

- Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- 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 2023 yılı içerisinde; Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,

-Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesi projesinin 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 2023 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

### Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 26/01/2023 tarihli kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık ile 2023 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için "Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

## 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. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Değerleme Şirketi	Düzenleyen	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	3.661.435.000 TL
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	1.521.400.000 TL
Ataşehir Bina (Bulvar 216)	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	2.646.000.000 TL
Bodrum Arsası	Muğla İli Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 Parsel Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	3.066.200.000 TL
Bayrampaşa Bina (Hayattepe Projesi)	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe Projesi & Metro Gross Market Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	1.098.525.000 TL
Göktürk Arsası (KOP)	İstanbul İli Eyüp İlçesi 198 Ada 6 Parsel Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		29.12.2023	83.395.000 TL
Kemer Arsası	Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 Parsel Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		29.12.2023	1.233.675.000 TL
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrükaya Mahallesi 194 Ada 338 Parsel	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	460.762.000 TL
Didim Arsası-Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi Altinkum Mahallesi 2567 Ada 2 Parsel	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	1.173.426.000 TL
Büyükyalı Bağımsız Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Büyükyalı Projesi Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		29.12.2023	1.858.208.150 TL
Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Büyükyalı Projesi Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		29.12.2023	588.110.000 TL
Topkapı Arsası	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsel	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	834.850.000 TL
Ela Excellence Resort Otel	Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde konumlu 145 ada 34 parselde yer alan Otelin Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		29.12.2023	8.279.360.000 TL
Antalya Lojman Bina	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde 276 ada 3 parselde yer alan Lojman Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		23.11.2023	142.000.000 TL

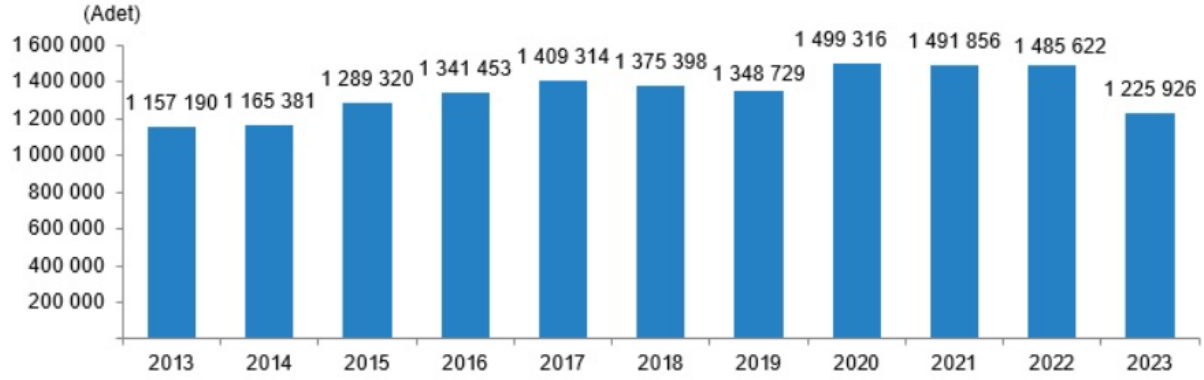


### 3. Gayrimenkul Sektörü

#### ➤ Konut Piyasası

Ülke genelinde konut satışları 2023 Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 1.225.926 adet olarak gerçekleşmiştir.

#### Konut satışı, 2013-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları, bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izledi.

Kaynak: TÜİK

#### ➤ AVM Piyasası

AYD tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi Aralık 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %99,6 oranında artarak 1890 puana yükseldi. 2023 yılında m2 başına toplam ciro İstanbul AVM'lerinde 110.6 bin TL olarak gerçekleşirken bu durum Anadolu AVM'lerinde 75.3 bin TL oldu. ([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.

Propin firması tarafından yayımlanan "İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış" çalışmasına göre 2023 yılının 2. Çeyreğinde Ofis Pazarında Mayıs ayında yapılan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekili seçimlerinin etkisinin hissedildiği görülmüştür. 2023 yılının 1. çeyreğinde yaşanan yoğun işlemlerin ardından seçimlerin yarattığı belirsizlik nedeniyle ofis pazarı işlemlerinde durgunluğun yaşandığı belirtilmiştir. Özellikle döviz kurlarında yaşanan yukarı yönlü hareketler nedeniyle ofis kiralarında önemli ölçüde yükselişin yaşandığı tespit edilmiştir. Ayrıca nitelikli ofis binalarındaki boşlukların azalması arz talep dengesinin bozulmasına yol açtığı da raporda yer almaktadır. ([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. 2023 yılının Ocak-Eylül döneminde Belek Bölgesi toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık %2,5 artışla gerçekleşirken, bölgeyi ziyaret eden turistler arasında, Rusya Federasyonundan gelen ziyaretçiler 1. sırayı oluştururken, 2. ve 3. sıralarda Alman ve İngiliz ziyaretçiler gelmektedir.

### 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 31.12.2023 itibarıyla 38,1 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı, Göktürk 1-2-3, Mahmutbey, Balmumcu projeleri, sonrasında planlanan Küçükçekmece ve Maltepe projeleri ile 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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020/3. çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022/1. çeyrek
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 yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir.34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının direnajını 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
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
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 ayrışmaktadır.*

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. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %73’tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Doluluk Oranı	%75
Portföye Girişi	2010
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
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012

## 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 doluluk oranı %75’tir. 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
Portföye Girişi	2014
Kiralanabilir Alan	23.746 m <sup>2</sup> (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, D&R, Happy Moon’s

## Büyükyalı Özak Ofis Binası, İstanbul

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

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

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

## Büyükyalı Projesi, İstanbul

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

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m<sup>2</sup>’lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibarıyla ÖZAK GYO %60, Ziydan 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-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yeniğün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2021/2. çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m <sup>2</sup>

## 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 oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla portföyümüzde satılabilir 1 adet dükkân mevcuttur.

## b. Devam Eden Projeler

### Göktürk 2-3 Projeleri, İstanbul

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 Özak Göktürk 2 projesinin çalışmaları 2021 yılının son çeyreğinde başlamıştır. 10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Göktürk 2 projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. Özak GYO'nun Göktürk'te yer alan diğer arsasında Özak Göktürk Projesi'nin devamı niteliğinde Göktürk 3 projesine ait Yapı Ruhsatı 11.10.2023 tarihi itibarı ile alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2.Etap 2021, 3.Etap 2023 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2.Etap 2023
Toplam Arsa Alanı	22.500 m <sup>2</sup>
Portföy Stratejisi	Satış

### Balmumcu Arsası, 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. 10.08.2023 tarihinde proje için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198 no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Arsa Ekspertiz Değeri	950 mn TL
Arsa Alanı	8.349 m <sup>2</sup>

### Mahmutbey Arsası, 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
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.536 m <sup>2</sup>
Arsa Ekspertiz Değeri	390 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış

## c. Gelecek Projeler

### Maltepe ve 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 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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Otel
Konum	Bodrum Akyarlar, Muğla
Portföye Girişi	2021
Arsa Alanı	345,492 m <sup>2</sup>
Arsa Ekspertiz Değeri	2,4 mr TL
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

### 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 tamamlanmaya 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 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
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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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)	570.923.400	401.252.653
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	682.585.092	773.416.365
B1. Yabancı gayrimenkuller. Gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	--	--
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	--	1.564.273.029
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	--	--
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	343.008.033	723.798.723
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	418.562.100	688.307.943
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)	554.413.200	486.382.519

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Aralık 2023	31 Aralık 2022	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)	84%	76%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	9%	17%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	5%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	7%	11%	%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 Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak ‘‘Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’’nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No:

14.1 sayılı ‘‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’’nin 16’ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

## **6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler**

Grup’un portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin Yapı Ruhsatı 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınmıştır.

## 7. Finansal Tablolar

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 01/01/2023-31/12/2023 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

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

## 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>		<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>11.683.964.761</b>	<b>10.647.227.941</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	646.683.526	1.948.514.238
Finansal yatırımlar	11	2.685.034.945	3.460.426.821
Ticari alacaklar		367.553.990	139.112.838
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	38.071.346	15.461.199
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	329.482.644	123.651.639
Diğer alacaklar		84.511.804	18.082.871
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25	79.396.699	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	5.115.105	18.082.871
Stoklar	8	5.770.389.390	3.178.517.244
Peşin ödenmiş giderler		1.962.745.948	1.761.691.564
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	25	-	297.288
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.962.745.948	1.761.394.276
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	4.050.096	2.995.642
Diğer dönen varlıklar	10	162.995.062	137.886.723
<b>Duran varlıklar</b>		<b>26.503.430.814</b>	<b>23.381.306.445</b>
Ticari alacaklar	6	-	15.947.870
Finansal yatırımlar	11	-	2.018.049
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	18.225.986.150	16.663.052.315
Maddi duran varlıklar	13	8.165.623.309	6.627.306.611
Maddi olmayan duran varlıklar	14	46.638.615	65.748.767
- Şerefiye		-	17.168.587
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		46.638.615	48.580.180
Peşin ödenmiş giderler	9	7.821.984	12.170
Ertelenmiş vergi varlığı	24	56.573.840	4.433.550
Diğer duran varlıklar	10	786.916	2.787.113
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>38.187.395.575</b>	<b>34.028.534.386</b>

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

### 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>		<b>2.838.329.384</b>	<b>2.697.728.645</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	140.000.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	913.359.088	980.811.075
Ticari borçlar		321.120.953	559.239.600
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	50.460.864	53.601.311
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	270.660.089	505.638.289
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		18.971.740	11.810.777
Diğer borçlar		82.128.100	50.546.456
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	53.911.935	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	28.216.165	50.546.456
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		1.352.521.532	1.086.639.045
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	1.352.521.532	1.086.639.045
Kısa vadeli karşılıklar		10.174.377	8.681.692
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	3.636.648	3.594.970
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	6.537.729	5.086.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		53.594	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.284.899.687</b>	<b>1.922.087.819</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.241.457.904	1.892.047.714
Diğer borçlar	7	7.891.815	7.878.871
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		26.275.298	18.325.549
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	26.275.298	18.325.549
Uzun vadeli karşılıklar		9.274.670	3.835.685
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	9.274.670	3.835.685
<b>Özkaynaklar</b>		<b>34.064.166.504</b>	<b>29.408.717.922</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>34.068.634.021</b>	<b>29.409.856.281</b>
Ödenmiş sermaye	16	1.456.000.000	728.000.000
Sermaye düzeltmesi Farkları	16	3.131.484.715	2.818.714.023
Paylara ilişkin primler		1.517.069.005	1.517.069.005
Geri alınmış paylar		(15.715.841)	(15.715.841)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		2.926.452.344	1.209.641.012
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	2.910.984.153	1.201.735.415
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	15.468.191	7.905.597
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		651.163.281	374.220.665
Geçmiş yıllar karları		21.460.214.109	14.594.155.931
Net dönem karı		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(4.467.517)	(1.138.359)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>38.187.395.575</b>	<b>34.028.534.386</b>

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

### 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	19	2.157.935.629	6.223.899.845
Satışların maliyeti	19	(1.540.929.507)	(3.383.234.826)
<b>Brüt kar</b>		<b>617.006.122</b>	<b>2.840.665.019</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(153.617.190)	(106.055.996)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(103.637.452)	(157.791.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.010.189.721	5.866.190.097
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(303.833.278)	(186.520.464)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>3.066.107.923</b>	<b>8.256.486.768</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.272.736.195	481.779.311
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>4.338.844.118</b>	<b>8.738.266.079</b>
Finansman gelirleri	23	861.331.688	784.673.145
Finansman giderleri (-)	23	(543.097.190)	(488.424.014)
Parasal kazanç/kayıp		(1.772.080.506)	(857.502.142)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>2.884.998.110</b>	<b>8.177.013.068</b>
- Ertelenmiş vergi geliri	24	53.639.140	6.790.564
<b>Net dönem karı</b>		<b>2.938.637.250</b>	<b>8.183.803.632</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
<b>Net dönem karı</b>		<b>2.938.637.250</b>	<b>8.183.803.632</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	18	<b>2,02</b>	<b>5,62</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider):</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	1.709.248.738	1.201.735.415
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi sonrası		10.083.459	9.881.997
<b>Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi etkisi	24	(2.520.865)	(1.976.400)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>1.716.811.332</b>	<b>1.209.641.012</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>4.655.448.582</b>	<b>9.393.444.645</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		4.658.777.740	9.393.412.499
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>4.655.448.582</b>	<b>9.393.444.645</b>

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

## 1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2023 hesap dönemlerine ait

### konsolide nakit akış tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>1.152.931.739</b>	<b>2.748.620.738</b>
<b>Dönem karı</b>		2.938.637.250	8.183.803.632
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(1.242.977.012)</b>	<b>(4.775.060.481)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	218.110.775	46.187.386
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.852.307	4.251.443
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		127.705.904	200.791.997
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	3.016.114	2.709.704
Parasal kazanç/kayıp		951.140.057	600.213.953
Gerçeğe uygun değer kazançları		(2.501.163.029)	(5.622.424.400)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(53.639.140)	(6.790.564)
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(538.678.408)</b>	<b>(657.126.771)</b>
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(276.464.451)	(77.904.740)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(223.377.146)	3.138.045.989
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(73.537.394)	(2.700.122)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(18.279.070)	(653.965.475)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		273.832.236	(1.361.437.738)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)		(208.864.198)	(1.498.292.357)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		66.419.270	(415.560.006)
Diğer varlıklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(78.407.650)	214.687.678
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>1.156.981.835</b>	<b>2.751.616.380</b>
Vergi ödemeleri		(4.050.096)	(2.995.642)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(1.803.380.633)</b>	<b>(3.064.565.664)</b>
Alınan faiz	23	304.576.386	161.088.069
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(45.237.172)	(77.379.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	113.006
Finansal yatırım alımları		(584.917.316)	(2.721.844.098)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.477.802.531)	(426.543.441)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>98.215.432</b>	<b>888.541.149</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.013.724.624	1.436.152.053
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(462.432.839)	(181.309.149)
Ödenen faiz	22	(453.076.353)	(366.301.755)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(552.233.462)</b>	<b>572.596.223</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ</b>		<b>(765.969.623)</b>	<b>(881.455.169)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.944.092.548</b>	<b>2.252.951.494</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	4	<b>625.889.463</b>	<b>1.944.092.548</b>

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

### 1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2023 hesap dönemlerine ait

### konsolide özkaynaklar değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler											
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>364.000.000</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>(15.715.841)</b>	-	-	<b>281.215.072</b>	<b>15.435.196.447</b>	-	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
Transferler	364.000.000	384.034.923	-	-	-	-	93.005.593	(841.040.516)	-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	8.183.771.486	8.183.771.486	32.146	8.183.803.632
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	1.201.735.415	7.905.597	-	-	-	1.209.641.012	-	1.209.641.012
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>728.000.000</b>	<b>2.818.714.023</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>374.220.665</b>	<b>14.594.155.931</b>	<b>8.183.771.486</b>	<b>29.409.856.281</b>	<b>(1.138.359)</b>	<b>29.408.717.922</b>
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>728.000.000</b>	<b>2.818.714.023</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>374.220.665</b>	<b>14.594.155.931</b>	<b>8.183.771.486</b>	<b>29.409.856.281</b>	<b>(1.138.359)</b>	<b>29.408.717.922</b>
Transferler	728.000.000	312.770.692	-	-	-	-	276.942.616	6.866.058.178	(8.183.771.486)	-	-	-
Dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.941.966.408	2.941.966.408	(3.329.158)	2.938.637.250
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	1.709.248.738	7.562.594	-	-	-	1.716.811.332	-	1.716.811.332
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>3.131.484.715</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>2.910.984.153</b>	<b>15.468.191</b>	<b>651.163.281</b>	<b>21.460.214.109</b>	<b>2.941.966.408</b>	<b>34.068.634.021</b>	<b>(4.467.517)</b>	<b>34.064.166.504</b>