



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu 2025 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2025 Yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu	
Bildirim İçeriği	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Açıklama	

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin T.C. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu düzenlemeleri uyarınca Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na (TSRS) uygun olarak hazırlanan ve Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimine tâbi tutulan 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu ekte yer almaktadır.

	Şirket Beyanı
Metrikler	
Raporlayan işletme	Ana Şirket: Özak GYO A.Ş. Bağlı Ortaklıklar: Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine göre tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları/iştirakleri.
Raporlama dönemi	2025
Denetim şirketi	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Associate Member of Praxity AISBL)
	Söz konusu açıklamalar, Özak GYO A.Ş. ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine göre tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları/iştiraklerini kapsayan, TMS 29 enflasyon muhasebesi

İlgili olduğu finansal tablolar	uygulanarak tüm finansal rakamları 31 Aralık 2025 satın alma gücüyle ifade edilmiş 1 Ocak 2025-31 Aralık 2025 dönemine ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) 2025 Konsolide Finansal Tabloları ile ilişkilidir.
Çapraz referansla dahil edilen bilgiler (varsa) linkleri	Özak GYO 2025 Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında; finansal veriler için 2025 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu, kurumsal profil ve iştirakler (sayfa 54-57) ile yönetim verileri (sayfa 58-65) için 2025 Faaliyet Raporu, karşılaştırmalı veriler için 31.10.2025 tarihli 2024 Sürdürülebilirlik Raporu, SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu için KAP bildirimleri, SASB metrikleri için Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) sektör rehberleri ile TSRS ve GRI standartları için raporun EK-7 (sayfa 66-68) ve EK-8 (sayfa 69-70) uyum dizinleri çapraz referans olarak kullanılmıştır.
Sektör (ana ortaklık ve bağlı ortaklık)	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (konut, ofis, perakende, depolama ve turizm segmentlerinde proje geliştirme, yatırım ve varlık yönetimi), turizm ve otel işletmeciliği, tesis yönetimi.
Geçiş muafiyetinden yararlanıldıysa buna ilişkin açıklama	İlk yıllık raporlama döneminde karşılaştırmalı bilgilerin açıklanmaması, Kapsam 3 sera gazı emisyonlarının açıklanması muafiyeti

Risk ve fırsatları belirlerken yararlanılan rehberlik kaynakları	TSRS (TSRS 1 ve TSRS 2), SASB (Gayrimenkul ile Oteller ve Konaklama Standartları), KGG Sektör Rehberleri, GRI (GRI 2021), TCFD, SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, COSO İç Kontrol ve Risk Yönetimi Çerçevesi
Açıklama hükümlerini belirlerken yararlanılan rehberlik kaynakları	TSRS 1 (Genel Gereklilikler), TSRS 2 (İklimle İlgili Açıklamalar), GRI 2021, TCFD, SASB (Real Estate/Hotels ve Lodging-KGG Gayrimenkul ve Oteller ve Konaklama Sektör Rehberleri), SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri
Doğrudan sera gazı emisyonları (yakıt, proses vb.) - Kapsam 1 (tCO ₂ e)	37.076,07
Kapsam 1 ölçüm çerçevesi	Sera gazı emisyonları GHG Protocol (2004) Kurumsal Standart uyarınca operasyonel kontrol yaklaşımıyla ve EN-ISO 14064-1 standardı kapsamında yüzde beş maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır. Hesaplamalarda emisyon faktörleri ve kaçak oranları için IPCC 2006; GWP değerleri için ise karma bir yaklaşımla yanma kaynaklı emisyonlarda IPCC AR5 (CH ₄ : 28, N ₂ O: 265), soğutucu gaz (F-gaz) emisyonlarında ise IPCC AR6 verileri kullanılmıştır.
Dolaylı enerji kaynaklı emisyonlar (elektrik, ısı, buhar) - Kapsam 2 (tCO ₂ e)	8.501,27
	Kapsam 2 emisyonları GHG Protocol (2004) Kurumsal Standart uyarınca, operasyonel kontrol yaklaşımı kapsamında hem konum bazlı hem de pazar bazlı yöntemlerle hesaplanmaktadır. Konum bazlı yaklaşımda

Kapsam 2 ölçüm çerçevesi	EVÇED (ETKB-FRM-042) 2025 yayını kaynaklı 0,469 tCO2e/MWh ulusal elektrik şebekesi emisyon faktörü kullanılmış olup, önceki dönemde kullanılan 0,442 tCO2e/MWh değerindeki güncelleme sebebiyle TSRS 1 (par. 70 ve B52) uyarınca 2024 verileri yeniden hesaplanmıştır. Pazar bazlı yaklaşımda satın alınan I-REC sertifikaları dikkate alınmış; 2024 yılı için 7.000 MWh ve 2025 yılı için Ela Excellence Resort adına satın alınan 9.684 MWh I-REC sertifikası dahil edilerek ilgili tesisin pazar bazlı emisyonu sıfır olarak gerçekleşmiştir.
Tedarik zinciri, lojistik vb. kaynaklı dolaylı emisyonlar - Kapsam 3 (tCO2e)	Şirket muafiyetten faydalananarak raporlamamıştır.
Kapsam 3 ölçüm çerçevesi	Şirket muafiyetten faydalananarak raporlamamıştır.
Fiziksel risklere karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin miktarı (TL)	23.930.000.000
Fiziksel risklere karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin yüzdesi (%)	65,6
Geçiş risklerine karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin miktarı (TL)	23.930.000.000
Geçiş risklerine karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin yüzdesi (%)	53,4
İklim fırsatlarına uyumlu hâle getirilmiş varlık ve faaliyetlerin miktarı (TL)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
İklim fırsatlarına uyumlu hâle getirilmiş varlık ve faaliyetlerin yüzdesi (%)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
Sermaye dağıtımı (iklimle ilgili risk/fırsatlara yönelik yatırım harcamaları) (TL)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
	Özak GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatları finansal karar alma süreçlerine entegre etmek amacıyla iç karbon fiyatlandırması mekanizmasını devreye almıştır. Bu kapsamda yürütülen çalışmalar ve uygulanan birim fiyatlar aşağıda detaylandırılmıştır: Uygulama Yöntemi: Şirket, karar verme süreçlerinde ve yatırım

İç karbon fiyatı (TL)

kararlarında sera gazı emisyonlarının potansiyel maliyetlerini değerlendirmek amacıyla gölge fiyatlandırma (shadow pricing) yöntemini kullanmaktadır. Bu mekanizma, 2025 yılının üçüncü çeyreği (Q3 2025) itibarıyla proje fizibilitelerinde aktif olarak kullanılmaya başlanmıştır. Birim Karbon Fiyatı: İşletme, sera gazı emisyonlarının maliyetlerini değerlendirmek için metrik ton sera gazı emisyonu başına 50 Euro (50 Euro/tCO₂e) tutarında bir iç karbon fiyatı uygulamaktadır. Gelecek Planları: Şirketin stratejik yol haritası uyarınca, 2027-2030 döneminde dahili karbon fiyatı uygulamasının portföy geneline yaygınlaştırılması; GES (Güneş Enerjisi Santrali) yatırımları ve YEKA (Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları) anlaşmaları ile desteklenmesi hedeflenmektedir. İç karbon fiyatı uygulaması, şirketin stratejik öncelikleri arasında yer alan maliyet artışlarını yönetme ve düşük karbonlu yatırımları (enerji retrofit projeleri vb.) teşvik etme stratejisinin bir parçası olarak değerlendirilmektedir.

İklimle ilgili hususlarla bağlantılı olarak cari dönemde finansal tablolara alınan üst düzey yönetici ücretlerinin yüzdesi (%)

0

TSRS 2 gereklilikleri doğrultusunda hem geçiş hem de fiziksel riskleri test eden çift kulvarlı

Kullanılan senaryo analizleri

iklim senaryosu analizinde; IEA NZE-2050 ve IPCC RCP 2.6 kaynaklı 2°C altı Net-Sıfır (SSP1-1.9), IEA NZE-2050 ve TÜBİTAK kaynaklı 1,5°C Uyum / Hızlı Geçiş ile IPCC SSP5-8.5 ve RCP 8.5 kaynaklı 3°C İş-Devam (SSP3-7.0) senaryoları kullanılmış olup, 2025 döneminde finansal etki parametreleri güncellenmiştir.

Ticari bankacılık, varlık yönetimi ve sigortacılık sektörleri için finanse edilen emisyonlar (Geçiş muafiyetlerinden yararlanıldıysa boş kalabilecek şekilde) (tCO₂e)

Şirket muafiyetten faydalanarak raporlamamıştır.