

ÖZAKGYO

Hayata Değer Katar

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

01.01.2026 – 30.06.2026

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	3
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
j. Diğer Hususlar	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler.....	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	7
c. Portföy Özeti	7
3. Gayrimenkul Sektörü	8
4. Projeler ve Faaliyetler	11
a. Tamamlanan Projeler.....	11
b. Devam Eden Projeler.....	16
c. Gelecek Projeler	18
d. Turizm Faaliyetleri	19
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	20
6. Hukuki Açıklamalar	20
7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	21
8. Finansal Tablo ve Dipnotlar	22

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 17 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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.

Şartlı Sonucun Dayanağı

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standartı 12 - Gelir Vergileri ("TMS 12") standardına göre %30 vergi oranı ile muhasebeleştirilmesi gerekirken, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti kapsamında sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtmayı planladığı için %10 vergi oranı ile hesaplayıp muhasebeleştirmiştir.

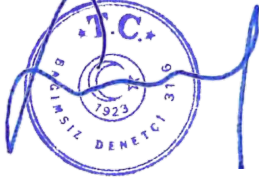
Grup ertelenmiş vergi yükümlülüğünü TMS 12'ye uygun olarak %30 vergi oranı ile muhasebeleştirmiş olsaydı, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda, ertelenmiş vergi yükümlülüğü sırasıyla 6.014.352.443 TL ve 10.812.303.694 TL daha yüksek, geçmiş yıl karları sırasıyla 8.234.069.762 TL 7.664.087.291 TL daha düşük; 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemlerde ertelenmiş vergi gideri, sırasıyla, 4.797.951.251 TL ve 7.031.327.956 TL daha yüksek olması gerekirdi.

Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, Şartlı Sonucun Dayanağı bölümünde belirtilen hususlar hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolarda yer alan bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member, BDO International Network



Selçuk Şahin, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul,
17 Ağustos 2026

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2026 - 30.06.2026 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 şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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	5.000.000.000 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	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

Misyonumuz: Dijitalleşmeyi merkezine alıp, farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit ederek, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlamak ve işletmek. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek "Özak projesi" algısı oluşturmak.

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 paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

Özak GYO, yatırımcılardan proje uygulayıcılarına, çalışanlarından müşterilerine kadar tüm paydaşlarıyla, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için, şeffaf bir şekilde iletişim şeklini benimser.

Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak:

Özak GYO, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla iş süreçlerinin her aşamasında alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerle çalışır.

Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek:

Özak GYO, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısıyla değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, Özak GYO projelerine bir bütün olarak yansır.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı’nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000.-TL’den 5.000.000.000.-TL’ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2026-2030 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme’nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8’inci maddesinin tadili 18/06/2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda onaylanmış ve 30/06/2026 tarihinde tescil edilmiştir.

30.06.2026 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	687.504.314	47,22
Ürfi AKBALIK	378.108.158	25,97
Diğer	26.387.530	1,81
Halka Açık	363.999.998	25,00
Toplam	1.456.000.000	100,00

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 18/06/2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu 01 Ocak – 30 Haziran 2026 döneminde 24 defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	18/06/2026	31/12/2027	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	18/06/2026	31/12/2027	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	18/06/2026	31/12/2027	
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	18/06/2026	31/12/2027	
Erman KALKANDELEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18/06/2026	31/12/2027	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra DOĞANER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	18/06/2026	31/12/2027	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.

Bu doğrultuda 2026 yılı ilk altı ay içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 3 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 4 kez toplanmıştır.

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) 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)
Prof. Dr. Dursun Ali Alp	Komite Üyesi	(Yönetim Kurulu Üyesi)
Pınar KAYA	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 10.03.2025 tarih ve 2025-10 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 22.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Şirketin 18.06.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında;

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun İlgili Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen konsolide finansal durum tablolarımızda, kontrol gücü olmayan paylar da dikkate alındığında 219.344.212,00TL net dönem zararının, Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri uyarınca hazırlanan yasal finansal tablolarına göre ise net dönem karının 2.433.099.609,99TL olduğu tespit edilmiştir.

TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarda yer alan 219.344.212,00TL net dönem zararının geçmiş yıllar kârlarından mahsup edilmesine, ayrıca geçmiş yıllar kârlarından 289.307.200,00TL'nin ortaklara brüt kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,

VUK hükümleri uyarınca hazırlanan yasal kayıtlara göre oluşan 2025 yılı net dönem karından TTKn.'nın 519. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ayrılması gereken %5 oranında genel kanuni yedek akçe (I. Tertip Yedek Akçe), mevcut yedek akçelerin toplamının sermayenin %20'sine ulaşmış olması nedeniyle ayrılmamasına,

Şirketimiz ortaklarına VUK dağıtılabilir karının taşınmazlardan elde edilen kazancın %53'ine tekabül edecek şekilde; 289.307.200,00TL'nin kâr payı olarak nakit dağıtılmasına,

Yapılacak nakit kar payı dağıtımı nedeniyle, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ilaveten 21.650.720,00TL tutarında genel kanuni yedek akçe (II. Tertip Yedek Akçe) ayrılmasına,

VUK hükümleri uyarınca hazırlanan yasal kayıtlara göre oluşan net dağıtılabilir dönem karından nakden dağıtılması öngörülen kar payı ile II. Tertip yasal yedek düşüldükten sonra kalan 2.122.141.689,99 TL tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılmasına,

Kar dağıtımının 24.06.2026 tarihinde yapılması hususlarını içeren kar dağıtım önerisinin 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulmasına karar verilmiştir. 18.06.2026 tarihli 2025 Yılı Olağan Genel kurulunda onaylanan hak sahiplerine ödemeler yapılmıştır.

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

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı yer alan hükümler çerçevesinde; Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin kar payı olarak dağıtılması halinde uygulanacak vergi oranının %10, kar dağıtımı yapılmaması halinde vergi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Şirketimiz yönetimi söz konusu avantajdan faydalanmak için prensip olarak vergi mevzuatında sayılan gelirlerden elde edilen kazançların % 50'sini kar payı olarak dağıtmayı Genel Kurulda teklif etmeyi planlamaktadır.

Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeler ile içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda belirlenmesini ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yönetim Kurulunun Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım teklifinde pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Bu çerçevede; Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yapı-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 işletmeciler 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, 30.06.2026 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükyalı Projesi	65,2	İş Ortaklığı
Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklık

j. Diğer Hususlar

-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faaliyetler ve Çalışan Bilgisi:

Şirket'in, 30.06.2026 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve menfaatleri toplamı 4.740.760 TL'dir. (31.12.2025 : 8.383.420 TL)

Şirket'in çalışan sayısı 30.06.2026 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortalama 186 kişidir. (31 Aralık 2025: 173, 30 Haziran 2025: 154). Bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı: Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin ortalama personel sayısı 758 (31 Aralık 2025: 875, 30 Haziran 2025: 790) ve Özak-Ziylan Adi Ortaklığı'nın ortalama personel sayısı 43'tür. (31 Aralık 2025: 43, 30 Haziran 2025: 24).

Kuruluşumuzda personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların kıdem tazminatı karşılık tutarı 30.06.2026 tarihi itibarıyla 65.223.906 TL'dir (31.12.2025: 29.489.709 TL).

-Dönem İçinde Esas Sözleşmesinde Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Kayıtlı Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler

Dönem içerisinde Kayıtlı Sermayesinde değişikliği bulunmamaktadır.

-Şirketin Dönem İçerisinde İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in ilgili dönemde iktisap ettiği kendi payı yoktur.

-Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler

Herhangi bir çıkarılmış menkul kıymet veya sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

-İç Kontrol Mekanizması

Şirket çalışanlarının ve süreçlerinin, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlenmiş olup İç Denetim Direktörlüğü kontrolünde yürütülmektedir. Dönemler itibarıyla denetlenmeler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda yönetim kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması Komitesi" oluşturulmuş ve yönetim kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları Bağımsız Denetim Şirketi BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından denetlenmektedir.

-Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

İlgili dönemde Araştırma ve geliştirme harcaması yapılmamıştır.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Genel Kurul Çalışmaları

2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Haziran 2026 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Dr. Mine Berra Doğaner ve Erman Kalkandelen bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak atanmıştır. 18.06.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.06.2026 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili dönem içerisinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Değerleme Şirketleri Seçimi

Şirketimizin Yönetim Kurulu 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 2026 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ' den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir."

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 2025 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 2026 yılı içerisinde;

-Şirket'in bağlı ortaklığı Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik 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 inşaatı devam eden projelerin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının, %10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur. Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2026 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

%10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili Şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

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 tespiti 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

			30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
			Gerçeğe uygun makul değer	Gerçeğe uygun makul değer
	Kullanılan yöntem	Seviye		
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	8.464.873.399	8.464.873.399
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	9.452.195.172	9.442.139.173
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	5.486.314.181	5.486.314.181
Büyükalyı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	3.968.225.998	3.968.225.998
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	3.009.682.782	3.009.682.782
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	2.878.819.812	2.437.676.896
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.921.999.818	1.921.924.232
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	2.448.398.805	2.448.398.805
Topkapı Arsası	Gelir İndirgeme	3	2.148.467.979	2.148.467.979
Antalya Demre Arsa	Maliyet Yaklaşımı	2	937.887.344	937.887.344
Büyükalyı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.346.261.946	1.346.261.946
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	183.079.095	183.079.095
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.259.476.439	1.192.492.934
			43.505.682.770	42.987.424.764

DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2024 Ekspertiz Değeri	2025 Ekspertiz Değeri
Büyükalyı Konut	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	5.699.515.016	4.454.662.904
Büyükalyı Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	2.459.600.004	3.369.800.880
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	11.548.260.000	15.832.115.000
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	5.547.633.000	7.188.335.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 no.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Rapor	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	6.043.000.000	8.018.225.000
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	3.624.430.000	4.658.955.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	2.082.075.000	2.555.810.000
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (6 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.569.092.000	2.079.170.000
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükalyı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	829.060.000	1.143.240.000
Özak Doa Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	407.785.000	495.025.000

Özak Duyu Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.179.315.000	1.988.430.000
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	117.820.000	155.470.000
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.540.668.000	1.695.020.000
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	628.800.000	1.445.115.000
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaaya Mahallesi Uzguu Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	673.711.000	96.450.000
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altınkum Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.496.672.000	1.632.090.000
Ela Lojman	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu Lojman Binası Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.11.2025	223.426.000	278.070.000
Kemer Arsası	Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.892.985.000	2.070.065.000
Özak Dragos	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi'nde Yer Alan 2 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.683.890.000	3.677.660.000
Özak Halkalı	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, İstasyon Mahallesi, 898 Ada 1 Parsel, 899 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel ile 897 Ada 2 Parsel Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	3.486.865.000	4.477.221.000
Topkapı Arsası	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi'nde Yer Alan Arsanın Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	1.333.295.000	1.824.470.000
Kemer Çamyuva Arsası	Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Mahallesi'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2025	899.903.000	1.012.660.000

3. Gayrimenkul Sektörü



Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı Haziran ayı bir önceki yılın aynı ayına göre %15,8 oranında artarak 129 bin 979 oldu. 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %-3,1 oranında azalarak 699 bin 516 olarak gerçekleşti.

İlk el konut satış sayısı 43 bin 406 olarak gerçekleşti

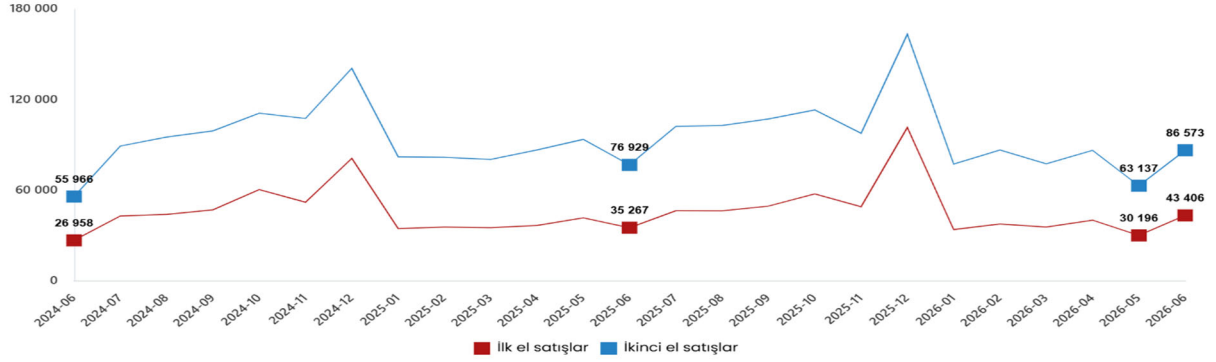
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında artarak 43 bin 406 oldu. İlk el konut satışları 2026 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 oranında artarak 107 bin 579 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Mart ayında %31,4 2026 yılı Ocak- Mart döneminde %30,7 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında artarak 43 bin 406 oldu. İkinci el konut satışları ise Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,8 oranında artarak 221 bin 487 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,7, ikinci el konut satışlarının payı %68,3 oldu.

İkinci el konut satışlarında 86 bin 573 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 oldu. İkinci el konut satışları 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde bir önceki yıla göre %-4,8 oranında azalarak 478 bin 029 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2026
(Adet)



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Haziran 2026

	Haziran			Ocak-Haziran		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	129 979	112 196	15,8	699 516	721 828	-3,1
İlk el satış	43 406	35 267	23,1	221 487	219 661	0,8
İkinci el satış	86 573	76 929	12,5	478 029	502 167	-4,8
Satış şekline göre toplam satış	129 979	112 196	15,8	699 516	721 828	-3,1
İpotekli satış	25 993	15 101	72,1	142 794	107 984	32,2
Diğer satış	103 986	97 095	7,1	556 722	613 844	-9,3

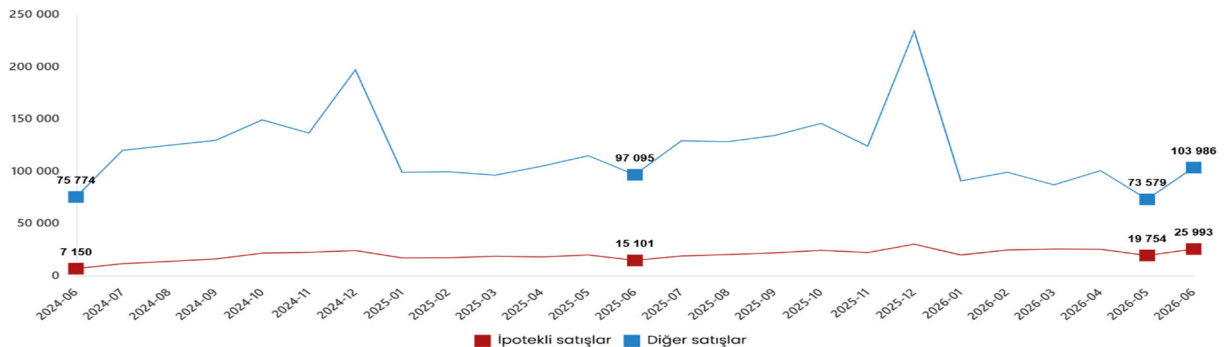
İpotekli konut satışları Ocak- Haziran 2026 itibarıyla 142 bin 794 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,1 oranında artarak 25 bin 993 oldu. 2026 yılının ikinci çeyreğinde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %32,2 oranında artarak 142 bin 794 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Ocak- Haziran 2026 döneminde %20,4, 2026 Haziran ayında %19,9 olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda Ocak- Haziran 556 bin 722 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artarak 103 bin 986 oldu. 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %-9,3 oranında azalarak 556 bin 722 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2026
(Adet)



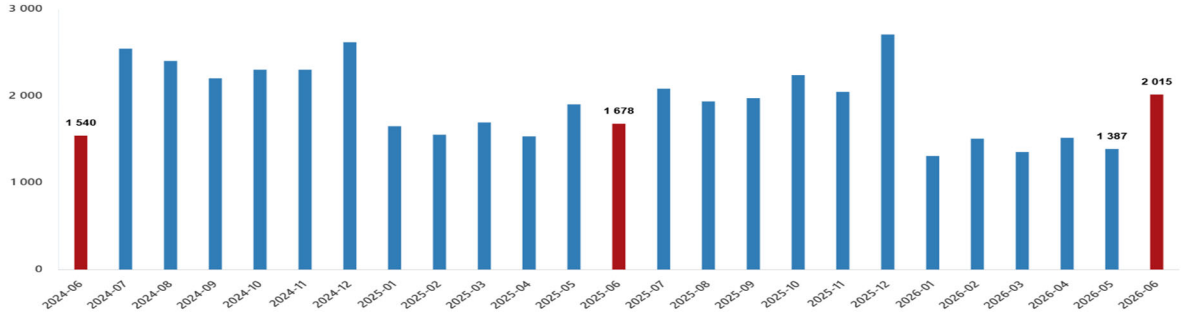
Kaynak: TÜİK

Yabancılar Haziran ayında 2 bin 015 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20 oranında azalarak 2 bin 015 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde bir önceki yıla göre %9,2 oranında azalarak 9 bin 083 oldu. 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1 olarak gerçekleşti. Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu, Ukrayna ve İran vatandaşlarına yapıldı.

Yabancılar yapılan konut satışı, Haziran 2026
(Adet)



AVM Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından oluşturulan AVM Endeksi Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2026 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 20,9 oranında artarak 5249 puana yükseldi. Haziran 2026 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 32,11 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın metrekare başına ciro artışının enflasyonun altında gerçekleştiği görülüyor. (www.ayd.org.tr)

Ofis Piyasası

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı'nda yoğun talep devam ederken, yeni nitelikli ofis arzı sınırlı kaldı. Küçük ve orta ölçekli şirketlerin kiralama faaliyetleri ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde konsolide edilmesi, pazarı şekillendiren başlıca dinamikler olarak öne çıktı. Boşalan kaliteli ofis alanlarının kısa sürede yeniden kullanıcı bulması, boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi. Merkezi İş Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 olarak gerçekleşirken ortalama kira 31,5 ABD Doları/m2/ay seviyesine yükseldi. Stok seviyesinde belirgin bir değişim yaşanmaz iken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması, mevcut yapı stokunun yeniden değerlendirilmesini gündeme getirdi. Önümüzdeki dönemde yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenmektedir. Gelecekte yeni ve nitelikli ofis arzı sınırlı kalırken, modern ve ESG uyumlu binalara talep artacaktır. Bu durum nitelikli ofis kiralarnı yüksek tutacak; eski binaların rekabet edebilmesi için ise yenilenme ve dönüşüm yatırımlarını zorunlu kılacaktır.

MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira, çeyrek sonunda 31,5 ABD Doları/m2/ay olarak ölçüldü. (www.propin.com.tr)

Turizm piyasası

Turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre paralel seyretti.

Turizm geliri Ocak- Haziran aylarından oluşan 6 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre paralel seyrederak 25 milyar 746 milyon 177 bin dolar oldu. Turizm gelirin %15,6'sı ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Ocak - Haziran döneminde yapılan harcamaların 10 milyar 933 milyon 868 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 722 milyon 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 30.06.2026 itibarıyla 97,1 milyar TL'lik konsolide aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda satışları devam eden Büyükyalı ve Göktürk Doa projelerinin yanı sıra, yapımı devam eden Hayatcity Mahmutbey, Hayat Flora Küçükçekmece, Dragos Maltepe ve Göktürk Duyu projelerinde de satışlar sürmekte olup;

ayrıca Balmumcu, Topkapı ve turizm projelerinin başlanması planlanmaktadır. Hayatcity portjemizde son aşamaya gelinmiş olup 3. Çeyrekte daire teslimlerine başlanması planlanmaktadır. Bu adımlarla Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirmeye devam edecektir.

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
Toplam Arsa Alanı	22.000 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Göktürk Doa Projesi, İstanbul

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.

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 ²
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, hidrofonik sistemle yağmur sularının drenajını 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 m² 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	8,4 mr TL
2026 2.Q Kira Geliri	172,5 Milyon TL
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Asır Grup, Özak Tekstil, Mutlusan, Motor Aşın, Teska, Yuda, Serbest Aksuar,

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 m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Projenin doluluk oranı %72'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	3,0 mr TL
2026-2.Q Kira Geliri	42,7 Milyon TL
Doluluk Oranı	%72
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise,

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² 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, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	2,5 mr TL

Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	31.828 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² 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 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 m² den başlayan ve 2000 m² 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)	5,5 mr TL
2026-2.Q Kira Geliri	59,9 Milyon TL
Doluluk Oranı	%64
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralanabilir Alan	23.746 m ² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Snob, Loxxi, Sensus, Happy Moons, Starbucks, The Hunger, JIE,

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, 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
Ekspertiz Değeri	1,1 mr TL
Kiralanabilir Alan	4.487 m ²

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 m²’lik arsa alanı üzerine proje gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO- Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün’den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60’a çıkartmıştır. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket’in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174’lük kısmını Ziylan’a devretmiş ve Şirket’in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

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.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%65,2)
	Ziylan Gayrimenkul (%34,8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	2021 2. Çeyrek
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m ²
Satış Oranı	%93
Satış-Teslimat Oranı	%100

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. 30.06.2026

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 ²
Satılabilir Alan	197 m ²
Satış Oranı	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

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 itibarı ile alınmıştır. 141 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2024 1. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	11.891 m ²
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 itibarı ile alınmıştır. Proje tamamlanmış olup teslimlere başlanmıştır; yapı kullanma izin belgesi alınması sonrasında yaşam başlayacaktır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Bağcılar
Proje Başlangıç Tarihi	2023 4. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2026 2. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	6.536 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Maltepe Dragos Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Maltepe Dragos projesinde 15.416 m² arsa alanına toplamda 466 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. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2027 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	15.416 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Hayat Flora Küçükçekmece Projesi, İstanbul

2023 yılında imzalanan Hayat Flora K. Çekmece projesinde 92.440 m² arsa alanına 1.387 konut, 46 ticari alan olmak üzere toplamda 1.433 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Yapılmakta olan Bahçeli ve teraslı daireler, günlük ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz cadde mağazaları, Metro ve Marmaray'a olan yakınlığı, sıcak komşuluk ilişkileri ve yüksek yatırım değeri ile göze çarpmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Hayat Flora
Proje Başlangıç Tarihi	2024 3. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2029 1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	92.440 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

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. 2026 3. Çeyrekte yapımına başlanması planlanmaktadır. 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Başlangıç Tarihi	2026 3. Çeyrek
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2027 4. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	16.423 m ²
Portföy Stratejisi	Satış

Topkapı Projesi, İstanbul

Topkapı projesinde 382 konut, 7 ticari alan olmak üzere toplamda 389 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Arsası, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 13.726,06 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 +KDV bedel ile satın alınmıştır. Projelendirme çalışmaları tamamlanmıştır.

Kemer Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 nolu Parselin 396,140 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293,505.30 m² 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. Şirketimiz portföyünde yer alan Antalya ili, Kemer ilçesi, Merkez Mahallesi 1039 ada 1 parselde (eski 0 ada 1086 parsel) bulunan ve kesin izin taahhüt senedine istinaden tesis edilen üst hakkına konu "Turizm Tesisi Alanı"nda otel yapılabilmesine yönelik olarak 23.03.2026 tarihi itibarıyla Yapı Ruhsatı alınmıştır. İnşaat sürecine başlanmıştır.

Kemer Çamyuva Projesi, Antalya

Şirketimiz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi 128 ada 1 nolu Parsel, 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel olmak üzere toplam 132.569 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 128.868 m² alanlı 12.05.2071 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 30.04.2024 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 m² 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, günübirlik 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 günübirlik 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.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'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.

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	15,8 mr TL
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	13.236.625.684	10.398.612.630
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (a)	77.247.341.871	74.832.680.338
İştirakler	Md. 24 / (b)	763.395.407	763.332.907
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		6.654.055.960	5.692.074.080
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md. 3 / (p)	97.901.418.922	91.686.699.955
Finansal borçlar	Md. 31	7.277.771.467	3.824.059.754
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	77.546.837.586	77.928.289.310
Diğer kaynaklar	Md. 31	13.076.809.869	9.934.350.891
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	97.901.418.922	91.686.699.955

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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)	6.807.562.680	5.359.933.532
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	(366.211.673)	(94.674.678)
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.İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	763.395.407	763.332.907
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	2.441.900.631	1.223.616.246
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları	Md. 22 / (1)	1.998.331.657	2.481.722.315

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

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

6. Hukuki Açıklamalar

-Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

01.01.2026 – 30.06.2026 dönemi içerisinde Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

-Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

İlgili hususa ilişkin bir yaptırım bulunmamaktadır.

-Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmaların Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir konu söz konusu olmamıştır.

-Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Dönem içerisinde özel denetim talebi olmamıştır.

-Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve organı değerlendirmeleri:

Şirket'in sermayesi karşılıksız kalmamıştır.

-Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlem veya Benzeri Gelişmeler Hakkında Bilgiler

Dönem içerisinde belirtilen şekilde bir işlem olmamıştır.

Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir. Şirket Sermayesinin Yasal Düzenlemeler Kapsamında Belirlenen Oranlara Ulaşılması ya da Altına Düşülmesi Durumunda Gerekçeleri Mevcut dönem içerisinde böyle bir durum yoktur.

Yönetim Organı Üyelerinden Birinin Talep Etmesi Halinde Kanunun 199'uncu Maddesinin Dördüncü Fıkrasında Öngörülen Raporun Sonuç Kısmı

Dönem içerisinde böyle bir talep olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 376. Maddesi Kapsamında Değerlendirme

Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı ilgili yönetim organı tarafından değerlendirilerek; Bağımsız Denetimden geçmiş konsolide ve solo finansal tablolardan görüleceği üzere, 1.456.000.000TL olan çıkarılmış sermayemizin, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide 75.061006.737 TL olan özkaynakları ve varlığıyla fazlasıyla koruduğu ve faaliyetlerinin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Raporlama dönemi sonrasında gerçekleşen gelişme bulunmamaktadır.

8. 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 01/01/2026-30/06/2026 ara dönem finansal tablolarımız aşağıda sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Dipnot	34.400.273.640	29.002.143.661
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.012.642.199	5.958.009.255
Finansal Yatırımlar	11	4.452.788.668	4.762.652.725
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		4.452.788.668	4.762.652.725
Ticari Alacaklar		1.883.908.897	834.097.637
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	421.569.333	63.707.734
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.462.339.564	770.389.903
Diğer Alacaklar		10.438.109	5.933.581
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	10.438.109	5.933.581
Stoklar	8	14.950.918.527	12.945.787.100
Peşin Ödenmiş Giderler		3.143.147.220	3.967.785.130
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.351.757.911	1.289.769.762
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.791.389.309	2.678.015.368
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	146.570.190	22.893.214
Diğer Dönen Varlıklar	10	799.859.830	504.985.019
Duran Varlıklar		63.142.906.499	62.867.884.384
Diğer Alacaklar		423.318.011	449.814.803
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	43.505.682.770	42.987.424.764
Maddi Duran Varlıklar	13	19.080.979.975	19.293.536.899
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	127.539.725	131.136.500
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.386.018	5.971.418
TOPLAM VARLIKLAR		97.543.180.139	91.870.028.045

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	14.196.876.561	9.008.664.609
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	460.514.180	421.523.588
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	4.893.730.586	3.606.185.842
Ticari Borçlar		3.094.985.365	1.321.975.600
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	863.445.658	348.089.396
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.231.539.707	973.886.204
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	99.930.177	71.128.308
Diğer Borçlar		168.771.086	96.277.613
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	78.952.500	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	89.818.586	96.277.613
Ertelenmiş Gelirler	9	5.435.272.569	3.458.726.779
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	26	-	320.689
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	5.435.272.569	3.458.406.090
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	-	20.445
Kısa Vadeli Karşılıklar		43.672.598	32.826.434
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	22.307.057	14.968.388
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	21.365.541	17.858.046
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.285.296.841	5.854.720.339
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.409.519.245	423.876.894
Diğer Borçlar		7.860.319	7.332.577
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	7.860.319	7.332.577
Ertelenmiş Gelirler	9	15.114.494	17.158.728
Uzun Vadeli Karşılıklar		65.223.906	29.489.709
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	65.223.906	29.489.709
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	5.787.578.877	5.376.862.431
ÖZKAYNAKLAR		75.061.006.737	77.006.643.097
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		75.033.456.477	76.978.096.283
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	8.753.026.330	8.753.026.330
Geri Alınmış Paylar (-)		(34.974.162)	(34.974.162)
Paylara İlişkin Primler		3.376.097.879	3.376.097.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		9.355.053.911	9.345.287.293
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		9.334.707.832	9.334.707.832
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		20.346.079	10.579.461
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.470.754.865	1.449.104.135
Geçmiş Yıllar Karları		52.322.596.875	52.891.851.199
Net Dönem Karı / (Zararı)		(1.665.099.221)	(258.296.391)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		27.550.260	28.546.814
TOPLAM KAYNAKLAR		97.543.180.139	91.870.028.045

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	2.004.448.599	2.417.383.486	1.137.960.719	1.194.122.808
Satışların Maliyeti	19	(1.895.689.313)	(2.264.929.338)	(1.209.452.354)	(901.428.111)
Brüt kar		108.759.286	152.454.148	(71.491.635)	292.694.697
Genel Yönetim Giderleri	20	(327.737.087)	(277.207.244)	(126.909.357)	(82.643.593)
Pazarlama Giderleri	20	(120.320.615)	(167.414.432)	(64.189.666)	(100.188.856)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	124.000.917	272.409.686	65.366.153	185.140.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(150.803.437)	(372.851.034)	(66.924.262)	(203.770.044)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(366.100.936)	(392.608.876)	(264.148.767)	91.232.918
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	466.262.167	774.078.112	82.395.096	359.084.390
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(383.426.647)	(27.850.006)	(103.123.525)	(935.751)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		(283.265.416)	353.619.230	(284.877.196)	449.381.557
Finansman Gelirleri	23	1.380.704.985	571.934.392	819.417.123	251.313.103
Finansman Giderleri	23	(922.932.132)	(324.286.068)	(343.945.121)	(143.946.660)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(1.432.846.073)	(320.598.843)	(1.062.891.072)	(232.479.826)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		(1.258.338.636)	280.668.711	(872.296.266)	324.268.174
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(407.657.317)	(137.841.559)	(205.194.498)	212.950.817
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	-	(28.462.894)	-	(28.462.894)
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(407.657.317)	(109.378.665)	(205.194.498)	241.413.711
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		(1.665.995.953)	142.827.152	(1.077.490.764)	537.218.991
Dönem karının / (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(896.732)	4.113.487	5.439.828	6.035.590
Ana ortaklık payları		(1.665.099.221)	138.713.665	(1.082.930.592)	531.183.401
Net dönem karı/(zararı)		(1.665.995.953)	142.827.152	(1.077.490.764)	537.218.991
Pay başına kazanç	18	(1,14)	0,10	(0,74)	0,37
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.666.796	5.300.104	776.726	(6.589.521)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		13.022.157	6.763.026	1.035.635	(8.786.028)
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(99.822)	227.835	-	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(3.255.539)	(1.690.757)	(258.909)	2.196.507
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(3.255.539)	(1.690.757)	(258.909)	2.196.507
Diğer kapsamlı gelir		9.666.796	5.300.104	776.726	(6.589.521)
Toplam kapsamlı gelir		(1.656.329.157)	148.127.256	(1.076.714.038)	530.629.470
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(996.554)	4.341.322	5.435.129	5.918.238
Ana Ortaklık Payları		(1.655.332.603)	143.785.934	(1.082.149.167)	524.711.232
Toplam kapsamlı gelir		(1.656.329.157)	148.127.256	(1.076.714.038)	530.629.470

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları		Birikmiş Karlar				Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
						Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	8.753.026.298	3.376.097.868	(34.974.162)	1.449.104.134	12.314.826	8.284.132.731	49.833.191.449	2.661.938.974	75.790.832.118	21.652.540	75.812.484.658	
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	2.661.938.974	(2.661.938.974)	-	-	-	
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	-	-	-	-	-	891.345	-	891.345	(840.838)	50.507	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	5.072.269	-	-	138.713.665	143.785.934	4.341.322	148.127.256	
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	5.072.269	-	-	-	5.072.269	227.835	5.300.104	
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	138.713.665	138.713.665	4.113.487	142.827.152	
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	8.753.026.298	3.376.097.868	(34.974.162)	1.449.104.134	17.387.095	8.284.132.731	52.496.021.768	138.713.665	75.935.509.397	25.153.024	75.960.662.421	
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	8.753.026.330	3.376.097.879	(34.974.162)	1.449.104.135	10.579.461	9.334.707.832	52.891.851.199	(258.296.391)	76.978.096.283	28.546.814	77.006.643.097	
Kar dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	(289.307.203)	-	(289.307.203)	-	(289.307.203)	
Transferler	-	-	-	-	21.650.730	-	-	(279.947.121)	258.296.391	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	9.766.618	-	-	(1.665.099.221)	(1.655.332.603)	(996.554)	(1.656.329.157)	
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	9.766.618	-	-	-	9.766.618	(99.822)	9.666.796	
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.665.099.221)	(1.665.099.221)	(896.732)	(1.665.995.953)	
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye	1.456.000.000	8.753.026.330	3.376.097.879	(34.974.162)	1.470.754.865	20.346.079	9.334.707.832	52.322.596.875	(1.665.099.221)	75.033.456.477	27.550.260	75.061.006.737	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.065.117.386)	(604.333.740)
Dönem karı		(1.665.995.953)	142.827.152
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.027.283.972	53.212.075
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	246.553.278	265.323.444
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		73.476.978	43.882.800
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(954.466.772)	(318.927.271)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		325.882.612	64.935.055
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	27.600.682	(12.669.583)
Gerçeğe uygun değer kazançları		(82.835.520)	(745.471.050)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		407.657.317	137.841.560
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		(996.554)	3.500.484
Parasal kazanç/kayıp		984.411.951	614.796.636
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		21.202.646	(754.413.353)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(2.157.664.134)	(687.488.694)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.005.131.427)	(692.525.244)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(372.619.115)	56.731.842
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.972.369.228	169.750.068
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili		1.974.501.556	1.111.054.075
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		825.223.310	(566.581.095)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(263.557.024)	(111.653.003)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		48.080.252	(33.701.302)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(617.509.335)	(558.374.126)
Vergi ödemeleri		(153.038.287)	(37.901.428)
Temettü ödemesi		(289.307.203)	-
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(5.262.561)	(8.058.186)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		1.034.747.537	55.403.924
Alınan faiz	23	954.466.772	318.927.271
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(30.399.579)	(213.624.977)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.848.250
Finansal yatırım alımları		628.938.350	(55.746.620)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(518.258.006)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		3.983.495.568	328.802.398
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	4.761.816.217	995.352.383
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(535.412.007)	(624.387.431)
Ödenen faiz	23	(242.908.642)	(42.162.554)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		3.953.125.719	(220.127.418)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(898.492.775)	(342.778.284)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.958.009.255	2.398.552.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	9.012.642.199	1.835.646.318