



İÇİNDEKİLER

2 1. Giriş

- 2 1.1. Raporlama Dönemi, Kapsam ve Sınırlar
- 3 1.2. Uygulanan Standartlar ve Çerçeveseler
- 4 1.3. Geçiş Kolaylıkları, Önemlilik ve Varsayımlar
- 4 1.4. Bağımsız Sınırlı Güvence ve Metodoloji
- 5 1.5. Paydaş Geri Bildirim Kanalları

6 2. Liderlerimizden Mesajlar

- 6 2.1. Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

10 3. Kurumsal Profil ve İş Modeli

- 10 3.1. Özak GYO Hakkında
- 11 3.2. Ortaklık Yapısı
- 11 3.3. Finansal Özet
- 12 3.4. Gelir Yapısı ve Portföy Dağılımı
- 12 3.5. İştirakler ve İş Ortaklıkları

14 4. Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

- 14 4.1. Sürdürülebilirlik Yolculuğumuz
- 15 4.2. Paydaş Haritası
- 16 4.3. Önemlilik ve Paydaş Katılımı
- 19 4.4. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) Uyum
- 20 4.5. 2024 Raporundan Farklılıklar

22 5. Yönetişim

- 22 5.1. Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik Gözetimi
- 25 5.2. Yönetimin Rolü
- 26 5.3. Komite Yapısı ve Sürdürülebilirlik Entegrasyonu
- 27 5.4. Etik Uyum, Veri Güvenliği ve Yolsuzlukla Mücadele
- 28 5.5. Gelişim Alanları

30 6. Strateji

- 30 6.1 Kısa-Orta-Uzun Vadeli Risk ve Fırsatlar
- 32 6.2 Stratejik Öncelikler ve Yol Haritası
- 33 6.3 İş Modeli ve Değer Zinciri Etkileri
- 34 6.4 Finansal Pozisyon, Performans ve Nakit Akışlarına Etkiler
- 35 6.5 İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
- 37 6.6 Gelecek Adımla

38 7. Risk Yönetimi

- 38 7.1 Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi
- 40 7.2 İklim Riskinin Yönetimi
- 42 7.3 Kontrol ve Azaltım Önlemleri
- 42 7.4 Fırsat Belirleme, Değerlendirme ve Önceliklendirme
- 43 7.5 Genel Risk Yönetimine Entegrasyon
- 43 7.6 Gelişim Planı ve Sürekli İyileştirme

44 8. Metrikler ve Hedefler

- 44 8.1 İklim ve Enerji Metrikleri
- 47 8.2 Atık ve Döngüsel Ekonomi
- 48 8.3 Su Yönetimi
- 49 8.4 Sosyal Performans Göstergeleri
- 52 8.5 Hedefler ve İlerleme

54 9. Gayrimenkul Odaklı Sürdürülebilirlik

- 54 9.1. Yeşil Bina Sertifikasyon Stratejisi
- 55 9.2. İklim Adaptasyonu ve Dirençli İnşaat
- 56 9.3. Kiracı ve Kullanıcı Sağlığı & Konfor
- 57 9.4. Akıllı Binalar ve Dijitalleşme
- 58 9.5. Özel Proje
- 58 9.6. Tedarik Zinciri ve İnsan Haklarına Saygı
- 59 9.7. Biyoçeşitlilik

60 10. Ekler

- 60 10.1. Enerji ve Emisyon Göstergeleri
- 61 10.2. Su ve Atık Su Göstergeleri
- 62 10.3. Atık ve Döngüsel Ekonomi Göstergeleri
- 63 10.4. İK ve Çalışan Refahı Göstergeleri
- 64 10.5. Yönetişim, Etik ve Uyum Göstergeleri
- 65 10.6. I-REC Sertifikaları
- 66 10.7. TSRS Uyum Dizini
- 69 10.8. GRI Uyum Dizini
- 70 10.9. Kısaltmalar Dizini
- 71 10.10. Bağımsız Denetim ve Güvence Raporu



1. GİRİŞ

1.1. RAPORLAMA DÖNEMİ, KAPSAM VE SINIRLAR

Raporlama Dönemi: 1 Ocak 2025–31 Aralık 2025

Kurumsal sınır: Özak GYO A.Ş. ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine göre tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları/iştirakleri. Konsolide finansal tablolarla aynı raporlama sınırı kullanılmıştır (TSRS 1, par. 20).

Operasyonel Sınır: Gayrimenkul portföyü: Büyükyalı Özak Ofis Binası (İstanbul, Ofis), Büyükyalı Fişekhane (İstanbul, Ticari Alan), Bulvar 216 (Ataşehir, AVM & Ofis), İş İstanbul 34 Plaza (Bağcılar, Ofis), 34 Portall Plaza (Başakşehir, Ticari), Bayrampaşa Metro Gross Market (İstanbul, Ticari Alan), Ela Excellence Resort Otel (Belek, Turizm) dâhil olmak üzere toplam 272.357 m² brüt kiralanabilir alan.

Tamamlanan ve Satışı Devam Eden Projeler: Büyükyalı İstanbul (İstanbul, Konut), Özak Göktürk ve Özak Doa Göktürk (İstanbul, Konut).

Yapımı ve Satışı Devam Eden Projeler: Özak Duyu Göktürk (İstanbul, Konut), Özak Dragos (İstanbul, karma), Hayat City Mahmutbey (İstanbul, karma), Hayat Flora (İstanbul, karma).

Geliştirme aşamasındaki projeler: Topkapı, Beşiktaş, Kemer Çamyuva, Antalya-Demre, Aydın-Didim, Bodrum-Akyarlar ve Kemer Otel projeleridir. Bu projeler sadece "stratejik açıklama" kapsamında yer almakta, performans metriklerine dâhil değildir.

Coğrafi Sınır: Türkiye (Marmara, Ege, Akdeniz bölgeleri). Yurt dışı varlık bulunmadığından bölgesel ayrışım gerekmemiştir.

Finansal Referans: Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) – 2025 Konsolide Finansal Tablolar. TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulanmış, tüm finansal rakamlar 31 Aralık 2025 satın alma gücüyle ifade edilmiştir.



1.2. UYGULANAN STANDARTLAR VE ÇERÇEVELER

Özak GYO A.Ş. olarak bu raporun, Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları TSRS 1 ve TSRS 2'nin tüm zorunlu hükümlerini karşıladığını ve doğruluğunun sınırlı güvence ile teyit edildiğini beyan ederiz.

Çerçeve/Standart	Uygulama Düzeyi	Açıklama
TSRS 1-Genel Gereklilikler	Tam	TSRS 1 P.27-53 tümü uygulanmıştır. İkinci yıl raporlaması.
TSRS 2-İklimle İlgili Açıklamalar	Tam	Kapsam 3 geçiş muafiyeti kullanılmıştır (TSRS 1, Ek E, par. E5-E6). Kapsam 3 metodolojisi 2026 raporu için hazırlanmaktadır.
GRI 2021	Referans çizelgesi	Zorunlu "Genel Açıklamalar" + konu bazlı göstergeler. GRI İçerik İndeksi Ek bölümünde sunulmuştur.
TCFD	Tam uyum	Yönetişim-Strateji-Risk-Metrikler yapısı TSRS ile entegredir.
SASB-Real Estate/Hotels & Lodging	Seçimli	Enerji kullanımı, su yönetimi, biyoçeşitlilik metrikleri. KGK sektör rehberinin her iki cildi (Gayrimenkul + Oteller ve Konaklama) uygulanmıştır.
SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri	"Uy/Açıkla"	İlgili ilkelerin tamamı raporda etiketlenmiştir. SPK Uyum Raporu KAP aracılığıyla yayımlanmıştır.

1. GİRİŞ

1.3. GEÇİŞ KOLAYLIKLARI, ÖNEMLİLİK VE VARSAYIMLAR

İkinci Yıl Raporlaması: Bu rapor, Özak GYO'nun TSRS kapsamındaki ikinci yıl raporudur. İlk yıl (2024) raporunda kullanılan geçiş muafiyetlerinin büyük bölümü artık geçerli değildir. Özellikle karşılaştırmalı bilgi sunumu bu dönemden itibaren zorunludur (TSRS 1, par. 70).

Kapsam 3 Emisyonları: TSRS 1, Ek E, par. E5-E6 uyarınca Kapsam 3 sera gazı emisyonları bu dönemde de geçiş muafiyeti kapsamında ölçüm dışı bırakılmıştır. Kapsam 3 hesaplama metodolojisi geliştirilmekte olup 2026 raporlama döneminde sunulacaktır.

Çift Yönlü Önemlilik: Finansal eşik ($\geq$ %5 net varlık) + etki eşiği (yüksek/çok yüksek etki puanı) kullanılan matris 4. bölümde sunulmuştur.

Veri Tutarlılığı: Tüm çevresel veriler EN-ISO 14064-1 kapsamında yüzde beş maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır; enerji verileri ISO 50001 uyumludur.

Para Birimi ve Enflasyon: TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulanmış, tüm finansal rakamlar dönem sonu reel TL'dir.

Gerçeğe Uygun Sunum: Bu rapor, TSRS 1 par. 11-16 uyarınca gerçeğe uygun sunum ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Sunulan bilgiler eksiksiz, tarafsız ve doğrudur.

Karşılaştırmalı Veri Notu: İkinci yıl raporlaması olarak karşılaştırmalı bilgi sunumu zorunludur (TSRS 1, par. 70). 2024 karşılaştırma verilerinde aşağıdaki düzeltme ve güncellemeler yapılmıştır: (i) Kapsam 2 emisyon faktörü EVCED 2025 yayınına göre 0,442'den 0,469 tCO₂e/MWh'ye güncellenmiş ve 2024 verisi buna göre yeniden hesaplanmıştır (dışsal kaynak güncellemesi). (ii) 2025 yılında araç yakıtı ve soğutucu gaz (F-gaz) emisyonları ilk kez ayrıştırılarak raporlanmış olup, 2024 döneminde bu kalemler ayrıştırılmamıştı. (iii) 2024 yılında da Ela Excellence için 7.000 MWh I-REC sertifikası satın alınmış olmakla birlikte, 2024 raporunda pazar bazlı Kapsam 2 hesaplaması yapılmamıştı. 2025 raporunda her iki yıl için pazar bazlı Kapsam 2 verisi sunulmuştur (EK-7).

1.4. BAĞIMSIZ SINIRLI GÜVENCE VE METODOLOJİ

Sera gazı (Kapsam 1-2), enerji, su ve atık verileri EN-ISO 14064-1 kapsamında yüzde beş maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır.

Önemlilik süreci, paydaş anketleri ve yönetici atölyeleriyle yürütülmüştür.

Hesaplamalara esas veriler ve metodoloji notları Ekler bölümünde yer almaktadır.

1.5. PAYDAŞ GERİ BİLDİRİM KANALLARI

Kanal	Detay	Sıklık
Sürdürülebilirlik E-Posta Hattı	sustainability@ozakgyo.com	Sürekli online
Online Anket (QR kod)	Rapor sonunda QR link	Yıllık
Yatırımcı İlişkileri	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com	Sürekli
Çalışan Portalı	"Yeşil Fikir" modülü	Çeyreklik
Sosyal Medya	LinkedIn #ÖzakSürdürülebilirlik	Anlık
Etik İhbar Hattı	SpeakHub anonim bildirim platformu (7/24)	Sürekli

2. LİDERLERİMİZDEN MESAJLAR



Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

2.1. YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, gayrimenkul sektörü için küresel belirsizliklerin, enerji fiyatlarındaki dalgalanmaların ve iklim değişikliğinin somut etkilerinin her zamankinden daha belirgin hissedildiği bir dönem oldu. Özak GYO olarak biz de bu ortamda sürdürülebilir büyüme stratejimizi kararlılıkla uygulamaya devam ettik.

Şirketimiz 2025 yılını 65,4 milyar TL net aktif değer, 36,5 milyar TL gayrimenkul portföy değeri ve 272.357 m² brüt kiralanabilir alanla kapattı. Portföyümüzü farklı segmentlere dengeli biçimde dağıtarak; konut, ofis, perakende ve turizm alanlarında riskleri azaltan, dayanıklı bir iş modeli inşa ettik. Kira geliri getiren ticari gayrimenkullerimiz, otel operasyonlarımız ve devam eden projelerimiz ile güçlü nakit akışı üretmeye devam ediyoruz.

Çevresel, sosyal ve yönetim performansını stratejik hedeflerimizin ayrılmaz bir parçası olarak görüyoruz. Bu raporla birlikte, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'nın (TSRS 1 ve TSRS 2) ikinci yıl uygulamasındaki tüm gereklilikleri yerine getirerek şeffaflığımızı bir adım öteye taşıyoruz. 2025 yılında portföyümüzdeki toplam elektrik tüketiminin %53,4'ünü I-REC sertifikalı yenilenebilir enerji ile karşılayarak, Ela Excellence Resort'un elektrik kaynaklı karbon ayak izini sıfıra indirdik.

İklim stratejimiz ve hedeflerimiz:

Net Sıfır Yol Haritası kapsamında, Bilim Temelli Hedefler (SBTi) doğrultusunda 2030 yılına kadar Kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızı 2024 bazına göre %42 oranında azaltmayı hedefliyoruz. 2050 yılına kadar net sıfır portföy hedefine ulaşmayı taahhüt ediyoruz.

Portföyümüzdeki yeşil bina sertifikalı varlıklarımızın oranını artırmaya kararlıyız. Bulvar 216'nın LEED Gümüş sertifikası, Ela Excellence'ın Travelife Gold belgesi bu yolculuğumuzun somut adımlarıdır. 2028 yılı sonuna kadar toplam brüt kiralanabilir alanın %50'sinin LEED, BREEAM veya WELL sertifikalı olmasını öngörüyoruz.

Yeşil kredi ve sürdürülebilir finansman alanında somut adımlar attık. Yeşil Kira Sertifikası (Green Lease) şartnamemiz ve SPK "Uy/Açıkla" ilkelerine tam uyumumuzla, 2027'nin ilk yarısında yeşil kredi için hazırlıklara başladık.

Büyükalya projemizin Ocak ayında Sıfır Atık Belgesi (Temel Seviye) alması, döngüsel ekonomi anlayışımızın önemli bir göstergesidir. Portföyümüz genelinde geri dönüşüm oranını artırmaya ve atık azaltım hedeflerimizi genişletmeye devam ediyoruz.

Toplumsal katkı konusunda da önemli çalışmalar yürüttük. Ela Excellence Resort Belek bünyesinde UNICEF'e destek olarak çocuk dostu turizm uygulamalarını sürdürdük. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ile iş birliği içinde 11 ilimizde toplam 80 milyon TL'lik deprem bağışıyla ülkemize katkıda bulunduk.

1.000'i aşkın çalışanımızla birlikte sürdürülebilir bir geleceğe yürümeye devam ediyoruz.

Stratejik yolculuğumuzda şeffaf yönetim, paydaş katılımı ve döngüsel ekonomi ilkelerini rehber edinmekteyiz. Şirketimizi dünya standartlarının ötesine taşıyacak projeleri hayata geçirmeye inanç ve kararlılıkla devam ediyoruz.

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı



2. LİDERLERİMİZDEN MESAJLAR

2025 Başarı Özeti

2025 Başarı Başlığı	Özet Sonuç	TSRS Referansı
Kapsam 1-2 Emisyonlar	İkinci yıl hesaplama; karşılaştırmalı veri sunumu ile trend analizi.	TSRS 2, par. 29
Sıfır Atık Belgesi	Büyükyalı İstanbul projesi Temel Seviye Sıfır Atık Belgesi aldı (09.01.2026).	TSRS 1, par. 51
Yeşil Bina Sertifikası	Bulvar 216 LEED BD+C v4 sertifika onayı (2025/Q4). Portföy genelinde sertifikalı BKA payı artırıldı.	TSRS 1, par. 33(c)
I-REC Belgesi	Ela Excellence için 9.684 MWh I-REC belgesi satın alındı — portföy elektriğinin %53,4'ü yenilenebilir kaynaklı. Pazar bazlı Kapsam 2'de %53,5 azalış sağlandı.	TSRS 2, par. 29(b)
Toplumsal Değer	59,9 milyon TL toplumsal yatırım, 1.091 kişi istihdam.	TSRS 1, par. 34



3. KURUMSAL PROFİL VE İŞ MODELİ

3.1. ÖZAK GYO HAKKINDA

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	1.456.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2021/0,53 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No.	İstanbul/654110
Vergi Dairesi ve No.	Zeytinburnu / 662 077 5367
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu/İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	+90 212 602 10 00
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com/yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Özak GYO, 1995 yılında İnt-Er Yapı ile inşaat sektörüne adım atan Özak Global Holding'in tüm gayrimenkul yatırımlarını tek bir çatı altında toplamak amacıyla 2009'da kurulan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'dır. Şirket, 2012 yılından bu yana BIST'te OZKGY kodu ile işlem görmektedir.

Özak GYO, konut, ofis, perakende, depolama ve turizm segmentlerinde proje geliştirme, yatırım ve varlık yönetimi faaliyetleri yürütmektedir. "Yaşama değer katmak" vizyonunu odağına alan Şirket, farklı segmentlerdeki projeleriyle riskleri dağıtan esnek bir portföy yapısına sahiptir.

3.2. ORTAKLIK YAPISI (31.12.2025)

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	687.504.314	47,22
Ürfi Akbalık	378.108.157	25,97
Halka Açık	364.000.000	25,00
Diğer	26.387.529	1,81
Toplam	1.456.000.000	100,00

3.3. FİNANSAL ÖZET

Gösterge (TL)	2024	2025	Δ (%)
Net Satış Geliri	7,45 milyar TL	6,40 milyar TL	-14,1
FAVÖK	2,58 milyar TL	339 milyon TL	-113
Net Kâr / (Zarar)	2,26 milyar TL	-219,3 milyon TL	-109
Net Aktif Değer	49,18 milyar TL	65,39 milyar TL	33,1
Toplam Varlıklar	71,84 milyar TL	78,02 milyar TL	8,6
Özkaynak	64,38 milyar TL	65,39 milyar TL	1,6
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	37,39 milyar TL	36,50 milyar TL	-2,4
Enerji Gideri (Satışlar içinde)	17,5 milyon TL	68,3 milyon TL	290

3. KURUMSAL PROFİL VE İŞ MODELİ

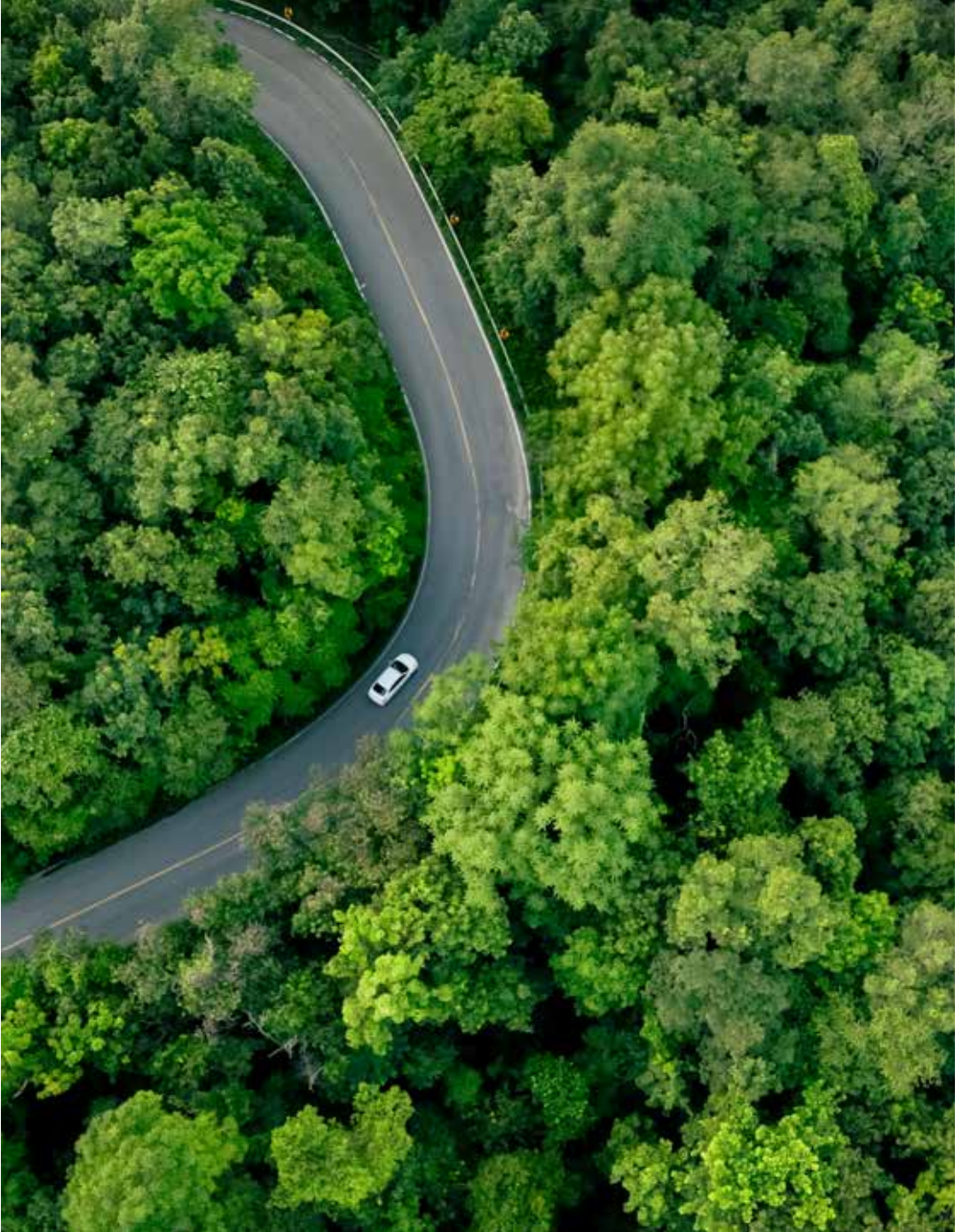
3.4. GELİR YAPISI VE PORTFÖY DAĞILIMI

2025 Gelir Kalemi	Tutar (TL)	Gelir Payı (%)	TSRS Yorumu
Konut ve Ofis Satışları	2,63 milyar TL	41,0	İnşaat döngüsü, verimli bina talebi
Otel Geliri	2,54 milyar TL	39,7	Enerji, su, atık, mevsimsellik riski
Kira Geliri	1,27 milyar TL	19,8	Kiracı talebi, bina performansı
Diğer Gelirler	121,7 milyon TL	1,9	Yan hizmetler
Satış İndirimleri	-155,9 milyon TL	-2,4	Ticari fiyatlama

Özak GYO'nun gelir yapısı üç ana segmentten oluşmaktadır: konut/ofis satışları (%41), otel operasyonları (%39,7) ve kira gelirleri (%19,8). Bu çeşitlendirilmiş gelir yapısı, farklı konjonktürel koşullara karşı doğal bir koruma mekanizması sağlamaktadır. Özellikle kira geliri ve otel gelirinin ağırlıklı payı, operasyonel sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve iklim değişikliği adaptasyonunun portföy değeri üzerindeki etkisini artırmaktadır.

3.5. İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket	Faaliyet Alanı	Özak GYO Hissesi	Merkez
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Turizm ve otel işletmeciliği	%100	İstanbul
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Büyükalyalı proje geliştirme	%65,2	İstanbul
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm otel işletmeciliği	%60	İstanbul
Büyükalyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	%63	İstanbul



4. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

4.1. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YOLCULUĞUMUZ

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz. 2024 yılında başlattığımız ve 2025 yılında ikinci kez gerçekleştirdiğimiz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci; hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağlamıştır.

Sürdürülebilirlik stratejimizi dört aşamalı, kanıta dayalı bir yöntemle oluşturuyoruz:

- **Adım 1-Konu Belirleme:** GRI + TSRS + SASB-Real Estate + SASB-Hotels & Lodging standartları ve sektör rehberleri taranarak 29 aday konu başlığı belirlenmiştir.
- **Adım 2-Paydaş Analizi:** Paydaş grupları haritalandırılmış, önem-etki düzeyleri belirlenerek anketler, odak grupları ve birebir görüşmeler yoluyla tüm paydaşlarımızın beklenti ve kaygıları toplanmıştır.

- **Adım 3-Veri Toplama ve Çift Yönlü Önemlilik:** Çevrim-içi anket (N=312, 4 odak grubu) aracılığıyla toplanan veriler, disiplinlerarası ekiplerin katıldığı "çift yönlü önemlilik" çalıştayında değerlendirilmiş; her konunun paydaş önemi ve finansal/stratejik etkisi puanlanarak öncelik matrisimiz oluşturulmuştur.
- **Adım 4-Doğrulama ve Entegrasyon:** Matris çıktıları Risk ve Kurumsal Yönetim Komiteleri tarafından gözden geçirilmiştir.

2025 Yılı Güncellemesi

2025 yılında önemlilik sürecimiz güncellenerek ikinci yıl uygulaması gerçekleştirilmiştir. 2024 baz yılı sonuçları referans alınmış, paydaş geri bildirimleri ve sektörel gelişmeler doğrultusunda konuların puanlamaları revize edilmiştir. 2024'ten farklı olarak, iklim senaryosu çıktılarının (SSP1-1.9 ve SSP3-7.0) önemlilik puanlamalarına etkisi daha detaylı değerlendirilmiş Portföy genelinde enerji maliyeti artışının önemlilik değerlendirmesinde dikkate alındığı ve iklim değişikliği konusunun en yüksek öncelikli konu olarak teyit edilmiştir.

4.2. PAYDAŞ HARİTASI

Özak GYO, sürdürülebilirlik stratejisini şekillendirirken geniş bir paydaş ekosistemine danışmaktadır. Aşağıdaki tabloda 2025 yılı paydaş katılım kanalları, sıklıkları ve alınan temel geri bildirimler özetlenmiştir.

Paydaş Grubu	Katılım Kanalı	2025 Katılım Sıklığı	Temel Geri Bildirim
Yatırımcılar & Analistler	Finansal sunum, KAP, sustainability@ozakgyo.com	4x/yıl	TCFD uyumu, net sıfır hedeflerinin finansal etkisi
Kiracılar & Konut Sahipleri	Kiracı portalı, memnuniyet anketi	2x/yıl	Enerji faturası düşüşü, IAQ & konfor
Çalışanlar	"Yeşil Fikir" portalı, ÇSY eğitimleri	Sürekli	Kariyer gelişimi, çeşitlilik, İş Sağlığı & Güvenliği
Müteahhit & Tedarikçiler	Sözleşmelerde ÇSY kriterleri, saha denetimi	1x/yıl	Yeşil malzeme spesifikasyonu, ödeme vadesi
Yerel Topluluklar & STK'lar	Odak grup, sosyal yatırım paneli	Yıllık	Kentsel dönüşümde şeffaflık, afet dayanıklılığı
Düzenleyici Kurumlar (Çevre, SPK, BIST)	Resmi bildirim, çalıştay	Gereklikçe	TSRS uyumu, deprem mevzuatı, enerji sınıfı zorunluluğu
Finansal Kuruluşlar	Yeşil kredi due diligence	Proje bazlı	Yeşil kredi kriter seti

4. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

Paydaş Geri Bildirim Örnekleri (2025)

Yatırımcı (Mayıs 2025): "Net sıfır hedefi var, ancak ara hedefler sayısal değil. 2027'ye kadar kesin takvim açıklayın."

Kiracı Anketi (N=146): %73 "Enerji gideri şeffaf rapor isterim." / %61 "İç hava kalitesi sensör verilerine mobil app erişimi" bekliyor.

Çalışan Odak Grubu: "Kariyer + sürdürülebilirlik projesi ödül programı; özellikle genç çalışanların motivasyonunu artırır."

Yerel STK Görüşü: "Kentsel dönüşümde tarihi doku yeşil alan dengesi korunmalı, süreç halka açık platformda izlenmeli."

4.3. ÖNEMLİLİK VE PAYDAŞ KATILIMI

Özak GYO olarak sürdürülebilirliği yalnızca çevresel bir sorumluluk değil, paydaşlarımızla birlikte şekillendirdiğimiz stratejik bir değer yaratma modeli olarak ele alıyoruz.

2025 yılında ikinci kez gerçekleştirdiğimiz önemlilik analizi ve kapsamlı paydaş katılım süreci, hem faaliyetlerimizin çevresel-toplumsal etkilerini hem de bu etkilerin işletmemizin finansal direnci üzerindeki yansımalarını bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmemizi sağladı.

Çalışanlarımızdan yatırımcılarımıza, kiracılarımızdan yerel topluluklara kadar geniş bir yelpazede bulunan paydaş grubundan aldığımız geri bildirimler; iklim riski ve adaptasyon, dijitalleşme, yeşil finansman ve su yönetimi gibi konuların portföyümüz için en yüksek önceliğe sahip olduğunu ortaya koydu. Aynı zamanda enerji verimliliği ve işçi sağlığı ve güvenliği de hem finansal ve stratejik etki olarak yüksek önceliğe sahip olarak ön plana çıktı. Paydaşlar nezdinde en öncelikli konular olarak iklim değişikliği, su yönetimi ve sağlık/konfor önceliklendirildi. Paydaş anketlerinde özellikle enerji verimliliği kavramının çoğunlukla iklim değişikliği riski ile birlikte manalandırıldığı da dikkate değer bir husus olmuştur.



Çift Yönlü Önemlilik Matrisi

Aşağıdaki tabloda, 2024 yılında belirlenen ve 2025 yılında güncellenen 14 önemlilik konusu, çift yönlü puanlamalarıyla birlikte sunulmuştur. Matris, paydaş ilgisi (X eksen) ve finansal/stratejik etki (Y eksen) boyutlarında skorlanmıştır.

#	Önemlilik Konusu	Paydaş İlgisi (1-8)	Finansal/ Stratejik Etki (1-8)	Öncelik Seviyesi	2024'ten Değişim
1	İklim Riski & Uyum	8	8	EN YÜKSEK	Sabit-en öncelikli konu
2	Yeşil Finansman	7	8	EN YÜKSEK	Sabit-Yeşil kredi hazırlığı devam
3	Dijitalleşme & Veri	7	8	EN YÜKSEK	Sabit-ÇSY Veri Platformu geliştirilmekte
4	Su Yönetimi	7	8	EN YÜKSEK	Sabit-Antalya su stresi bölgesi
5	Enerji Verimliliği	6	7	YÜKSEK	Sabit
6	İş Sağlığı & Güvenliği	6	7	YÜKSEK	Yukarı ↑-Ela kaza etkisi
7	Atık & Döngüsel Ekonomi	5	6	YÜKSEK	Sabit-Büyükaly Sıfır Atık Belgesi
8	Sağlık ve Konfor	5	6	YÜKSEK	Sabit-WELL/YÖN sertifikasyon hedefi
9	Tedarikçi ESG	4	5	ORTA	Sabit
10	Biyoçeşitlilik	3	4	ORTA	Sabit-Kemer endemik tür projesi devam
11	Toplumsal Yatırım	4	3	ORTA	Sabit
12	Çeşitlilik & Dahil Etme	3	3	ORTA	Sabit-kadın yönetici oranı artışı
13	ÇSY Uyumlu Tedarikçi	4	5	ORTA	Sabi-EcoVadis pilot devam
14	Toplumsal Yatırım	4	3	ORTA	Sabit

Not: Yukarıdaki puanlamalar 2024 raporundaki baz değerlerin 2025 güncellemesidir. N=312 paydaş anketi + 4 odak grubu verisi kullanılmıştır.

4. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

En Öncelikli Konular

- **İklim Riski & Uyum:** Portföyün %88'inin iklim duyarlı bölgelerde (İstanbul kıyı + Antalya Akdeniz) konumlanması, fiziksel ve geçiş riskleri açısından en yüksek finansal maddesellik skoruna sahiptir.
- **Yeşil Finansman:** Yeşil kredi ve sürdürülebilir finansman için 2027 hedefi; yeşil kredi/fon payı artarsa finans maliyetlerinde 30-45 bp düşüş potansiyeli mevcut olabilir.
- **Dijitalleşme & Veri:** Enerji, su ve atık verilerini gerçek zamanlı izleyecek Dijital ÇSY Veri Platformu oluşturma hedefi.
- **Su Yönetimi:** Ela Excellence'ın toplam portföy su tüketiminin %44'ünü oluşturma ve Antalya bölgesinin WRI su kıtlığı riski "Yüksek" (3/5) olması nedeniyle kritik öncelik.



4.4. SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA AMAÇLARI (SKA) UYUMU

Özak GYO, sürdürülebilirlik stratejisini Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile eşleştirerek, küresel kalkınma gündemine somut katkı sağlamayı hedeflemektedir. Aşağıdaki tabloda portföyümüz ve faaliyetlerimizle en güçlü bağlantıya sahip SKA'lar ve ilişkili önemlilik konuları sunulmuştur.

SKA	Bağlantılı Önemlilik Konuları	Özak GYO Faaliyetleri ve Hedefleri
	Su Yönetimi	Ela Excellence gri su geri kazanım sistemi, yağmur suyu hasadı (14.000 m ³ /yıl). Portföy genelinde su yoğunluğunu 580'den 430 L/m ² 'ye düşürme hedefi (2030).
	Enerji Verimliliği, İklim Riski & Uyum	GES yatırımları (Ela Excellence çatı), I-REC belgesi ile yenilenebilir enerji sertifikası, portföy genelinde enerji yoğunluğunu 265'ten 185 kWh/m ² 'ye düşürme hedefi (2030).
	Dijitalleşme & Veri, Yeşil Finansman	BMS 4.0 IoT sensör ağı kurulumu devam ediyor, Dijital ÇSY Veri Platformu, yeşil bina sertifikasyonu (LEED, BREEAM, WELL).
	İklim Riski & Uyum, Sağlık ve Konfor	Büyükölçekli kentsel dönüşüm, Fişekhane tarihi restorasyon, dirençli bina tasarımı, 100 yıl sel simülasyonu.
	Atık & Döngüsel Ekonomi, Tedarikçi ESG	Büyükölçekli Sıfır Atık Belgesi, portföy geri kazanım oranı %50 hedefi, döngüsel malzeme oranı %11 (CAPEX).
	İklim Riski & Uyum, Enerji Verimliliği	Kapsam 1+2 emisyon azaltım hedefi %42 (2030, SBTi uyumlu). İklim senaryo analizi (SSP1-1.9, SSP3-7.0). İç karbon fiyatı çalışması başlatıldı.

4. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

4.5. 2024 RAPORUNDAN FARKLILIKLAR

İkinci yıl raporlaması olması nedeniyle, 2024 sürdürülebilirlik raporuyla karşılaştırıldığında aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır:

Konu	2024 Raporu (İlk Yıl)	2025 Raporu (İkinci Yıl)
Karşılaştırmalı Bilgi	Karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğu yoktur (TSRS 1, E3).	Karşılaştırmalı bilgi sunumu zorunlu (TSRS 1, par. 70). 2024 baz verileri sunulmuştur.
Kapsam 3 Emisyonları	Geçiş muafiyeti uygulanmıştır (TSRS 1, E5).	Geçiş muafiyeti devam (TSRS 1, E6(b)). Kapsam 3 metodolojisi geliştirilmektedir.
Önemlilik Matrisi	İlk kez oluşturulmuştur (N=312 anket, 4 odak).	Güncellendi; 2024 puanlamaları baz alınarak revize edildi. İSG konusu yukarı yönlü hareket etmiştir.
İklim Senaryo Analizi	SSP1-1.9 ve SSP3-7.0 senaryoları ile ilk analiz	Senaryo çıktıları detaylandırılmış; finansal etki parametreleri güncellenmiştir.
Emisyon Faktörü	EVÇED 2024: 0,442 tCO ₂ e/MWh	EVÇED 2025 (2024 dönemi): 0,469 tCO ₂ e/MWh
Ölümlü Kaza	0 (sıfır)	1 (Ela Excellence) Mesai saatlerinde personelin kal-p krizi geçirmesi olayıdır.
Sıfır Atık Belgesi	6/9 tesiste mevcuttur.	Büyükaly Sıfır Atık Belgesi alındı (09.01.2026, Temel Seviye).
Kaçak Emisyonlar (F-gaz)	Ayrı raporlanmamıştır.	140.5 ton (klima/soğutma üniteleri kaynaklı)



5. YÖNETİŞİM

Bu bölümde, Özak GYO'nun yönetim, kontrol ve gözetim mekanizmalarının sürdürülebilirlik (ÇSY) bakış açısıyla nasıl yapılandırıldığı açıklanmaktadır. Veriler 2025 Faaliyet Raporu, SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ile TSRS gereklilikleri doğrultusunda sunulmuştur. Bu ikinci rapor döneminde, 2024 yılında oluşturulan sürdürülebilirlik altyapısı resmi olarak kurumsal yönetim çerçevesi içerisinde yerini almıştır.

5.1. YÖNETİM KURULU'NUN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK GÖZETİMİ

A. Gözetim Organı: Yönetim Kurulu (TSRS 1, par. 27(a)(i) — organ tanımı, görev ve yetki)

Özak GYO Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların nihai gözetim organıdır. 31.12.2025 itibarıyla Yönetim Kurulu altı üyeden oluşmakta olup, sürdürülebilirlik konuları Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları kapsamında ele alınmakta; komite doğrudan Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır.

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

B. Yönetim Kurulu Göstergeleri (31.12.2025)

Gösterge	Değer
Yönetim Kurulu Üye Sayısı	6
Bağımsız Üye Oranı	%33 (2/6)
Kadın Üye Oranı	%17 (1/6)
Ortalama Görev Süresi	4 yıl
ÇSY & İklim Eğitimi Alan YK Üyeleri	%100
YK Toplantı Sayısı (2025)	53
Denetim Komitesi Toplantı Sayısı	7
Kurumsal Yönetim Komitesi Toplantı Sayısı	7
Riskin Erken Saptanması Komitesi Toplantı Sayısı	6

Kaynak: 2025 Faaliyet Raporu, s. 58-65.

Sürdürülebilirlik ile alakalı Yönetim Kurulu yetkinlikleri aşağıdaki gibidir:

Yetkinlik Alanı	Üye Sayısı
İklim Bilimi/Net Sıfır Finans	2 üye
Gayrimenkul Geliştirme	4 üye
Risk & Denetim	3 üye
Dijitalleşme & Siber Güvenlik	2 üye

5. YÖNETİŞİM

C. Toplantı Sıklığı ve Bilgilendirme

Yönetim Kurulu 2025 yılında 53 kez toplanmıştır. 2024 yılı içerisinde Strateji ve Risk bütünlük oturumunda "iklim senaryosu" tartışması gerçekleştirilmiştir. 2026 yılından itibaren Yönetim Kurulu, her çeyrekte bir sürdürülebilirlik ilerleme raporu alacaktır.

Sürdürülebilirlik bilgilendirme akışı üç katmanlı olarak yapılandırılmıştır:

- Katman 1-Operasyon:** Aylık enerji ve kaynak tüketim üst yönetime aktarılır.
- Katman 2-Komite:** Çeyreklik ÇSY KPI tablosu Kurumsal Yönetim Komitesi ve Ücret Komitesine sunulur.
- Katman 3-YK:** Kurumsal Yönetim Komitesi, Sürdürülebilirlik Raporu oluşturma sürecini yürütür; rapor sınırlı güvence sonuçları ile genel kurula aktarılır.

D. Strateji, Risk Gözetimi ve Ödönleşimler

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik ile ilgili stratejik kararları ve bu kararlardaki ödönleşimleri gözetir. 2025 yılında Yönetim Kurulu gündemine alınan başlıca sürdürülebilirlik konuları: net sıfır yol haritası onayı, iklim senaryo analizi sonuçlarının değerlendirilmesi, Büyükyalı Sıfır Atık Belgesi başvurusu, yeşil kredi ve sürdürülebilir finansman hazırlığı ve İSG iyileştirme programı olmuştur.

E. Ücretlendirme ve Sürdürülebilirlik Performansı

Özak GYO'da ücretlendirme sistemimiz, 2025 itibarıyla 2030 yılına kadar, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) performans göstergelerini doğrudan değişken ücret hesaplamasına dâhil edecek şekilde güncellenmektedir. Yeni yapıda Kapsam 1-2 emisyon azaltımı, enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı, çeşitlilik ve iş sağlığı-güvenliği göstergeleri toplam prim havuzunun yüzdesini belirlenecek olan yüzdesini oluşturacak; hedeflere ulaşım her yıl bağımsız sınırlı güvence raporu ile doğrulanacaktır.

Yönetim Düzeyi	Değişken Ücret/ Prim Ağırlığı	ESG/Karbon Metrik Payı	Ölçüt
CEO&C Level	%50	%25	Kapsam 1-2 emisyon % azaltım, Yeşil kredi.
Direktörler	%30	%20	Enerji yoğunluğu, atık geri kazanım oranı
Tesis Yöneticileri	%20	%30	Bina bazlı kWh/m ² hedefi

Not: Örnek sürdürülebilirlik KPI'ları ve prim senaryoları. Sistem 2026'da aktif olacak biçimde planlanmaktadır.

5.2. YÖNETİMİN ROLÜ

A. Görev Devri ve Sorumluluk Yapısı

Sürdürülebilirlik yönetimi, Kurumsal Yönetim Komitesi koordinasyonunda aşağıdaki yönetim pozisyonları tarafından yürütülmektedir:

Pozisyon	ESG Sorumluluğu	Raporlama Hattı	Periyot
CEO	Net sıfır strateji, sürdürülebilir finansman onayı	Yönetim Kurulu	3 ay
CFO	Yeşil kredi, ESG veri bütünlüğü	CEO	3 ay
Yönetim Kurulu Sekreteri	Komite takvimi, dokümantasyon	Yönetim Kurulu Başkanı	Sürekli

5. YÖNETİŞİM

B. Kontroller ve Prosedürler

Sürdürülebilirlik verilerinin doğruluğu ve bütünlüğü aşağıdaki iç kontrol mekanizmaları ile sağlanmaktadır:

- **Veri toplama:** Enerji, su, atık ve İSG verileri tesis bazında aylık olarak toplanmakta; ISO 14064-1 uyumlu kontrol çizelgeleri kullanılmaktadır.
- **Doğrulama:** Tüm çevresel veriler EN-ISO 14064-1 kapsamında yüzde beş maddesellik gözetilerek hesaplanmıştır; enerji verileri ISO 50001 uyumludur.
- **Raporlama:** Çeyreklik ÇSY KPI panosu Kurumsal Yönetim Komitesi'ne sunulmakta; yıllık sürdürülebilirlik raporu bağımsız sınırlı güvence denetimine tabi tutulmaktadır.
- **İç denetim:** Denetimden Sorumlu Komite, finansal beyanların çevresel verilerle tutarlılığını denetlemektedir.

5.3. KOMİTE YAPISI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ENTEGRASYONU

Özak GYO Yönetim Kurulu bünyesinde üç adet komite faaliyet göstermektedir. Sürdürülebilirlik konuları, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev alanındadır. Ayrıca 2024 yılında kurulan Sürdürülebilirlik alt Komitesi, ikinci rapor dönemi öncesi resmi olarak YK onayı ile sürdürülebilirlik organizasyonunun görevlendirilmesini planlamıştır.

Komite	Üyeler	Sürdürülebilirlik Rolü	2025 Toplantı Sayısı
Denetimden Sorumlu Komite	Dr. Mine Berra Doğaner (Başkan, Bağımsız) Erman Kalkandelen (Üye, Bağımsız)	Finansal beyanların çevresel verilerle tutarlılığı; fiziksel ve geçiş iklim risklerinin gözden geçirilmesi	7
Kurumsal Yönetim Komitesi	Dr. Mine Berra Doğaner (Başkan, Bağımsız) Prof. Dr. Ali Alp (İcracı Olmayan) Pınar Kaya* (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)	Sürdürülebilirlik, TSRS&SPK "Uy/ Açıkla" takibinden sorumlu. Sürdürülebilirlik Uyum Raporu'nun gözden geçirilmesi	7
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Dr. Mine Berra Doğaner (Başkan, Bağımsız) Erman Kalkandelen (Bağımsız)	Yıllık iklim değişikliği riskleri riskin erken saptanması komitesinde saptanır/güncellenir.	6

*Pınar Kaya, 10.06.2025 tarihinde göreve başlamıştır.

Sürdürülebilirlik Alt Komitesi

2024 yılında Özak GYO'nun ilk TSRS raporlamasının gerçekleştirilebilmesi için organizasyon nezdinde seçilen departmanların destek vereceği bir biçimde sürdürülebilirlik alt komitesi organizasyonu ortaya çıkartılmıştır. Sürecin yürütülmesindeki etkinliği değerlendirilerek, ikinci rapor dönemi öncesi resmi olarak YK onayı ile sürdürülebilirlik organizasyonunun görevlendirilmesinin yapılması planlanmıştır.

Başkan: Dr. Mine Berra Doğaner (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Görevler: Net sıfır yol haritası gözden geçirilmesi, ÇSY KPI'larının ilerlemesini izleme.

5.4. ETİK UYUM, VERİ GÜVENLİĞİ VE YOLSUZLUKLA MÜCADELE

Özak GYO'nun "Etik, Uyum ve Veri Güvenliği" bölümü, şirketimizin iş yapış kültürünü şekillendiren temel ilkeleri özetlemektedir. 2019'da yürürlüğe giren Etik Davranış Kodu ve 2020'de güncellenen Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü, tüm çalışanlar ile tedarikçilerin rüşvet, çıkar çatışması ve hediye politikasına dair yükümlülüklerini açıkça tanımlar. 7/24 erişilebilir anonim ihbar hattı (SpeakHub) sayesinde potansiyel ihlaller doğrudan Denetim Komitesi'ne raporlanır.

Politika / Sistem	Yürürlük	Kapsam	Denetim
Etik Davranış Kodu	2019	Tüm çalışan & tedarikçiler	İç Denetim/Hotline
Yolsuzlukla Mücadele Prosedürü	2020	Hediye, bağış, kamu yetkilileri	Yönetim Kurulu Denetim Komitesi
KVKK Uyum Programı	2021	Müşteri & kiracı verisi	KVKK
Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi	2022	Operasyonel & finansal veriler	Penetrasyon testi
Sürdürülebilir Tedarikçi İlkeleri	2024	Çevre, insan hakları, karbon	Kurumsal Yönetim Komitesi; 2025'ten itibaren denetimi gerçekleştirilecektir

5. YÖNETİŞİM

2025 Yılı Etik Göstergeleri

Gösterge	2023	2024	2025
Toplantı Sayısı (yılıda)	28	50	53
Etik ihbar Sayısı	0	0	20
Doğrulanmış ihlal	0	0	18 soruşturma/11 kapatılmış
Yolsuzluk Vakası/Ceza (TL)	0	0	0
Bilgi Güvenliği ihlalleri	0	0	0

Kaynak: SpeakHub anonim bildirim platformu, İç Denetim raporu, ISO 27001 günlükleri. 2025'te SOC-2 denetimi eklenmesi planlanmaktadır.

5.5. GELİŞİM ALANLARI

Yönetişim yapısının güçlendirilmesine yönelik 2026 döneminde planlanan eylemler:

- Bağımsız ve kadın üye oranını artırmak: Aday Gösterme/Kurumsal Yönetim Komitesi havuzu oluşturmak.
- YK İklim Yetkinlik Programı: TCFD/IFRS S1-S2 güncellemeleri için eğitim.
- Sürdürülebilirlik Yönetimini revize etmek, sürdürülebilirlik programına "biyoçeşitlilik gözetimi" eklemek.
- ÇSY Veri Platformu: IoT ERP entegrasyonu ile finansal ÇSY konsolide raporlama.
- ÇSY performansına bağlı prim havuzunu 2026'da aktif olacak biçimde İK ücret politikasına entegre etmek.



6. STRATEJİ

Bu bölümde Özak GYO'nun iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik ekseninde karşılaştığı risk ve fırsatları, bunların şirket değeri üzerindeki potansiyel finansal etkilerini ve 2030-2050 vizyonuna giden yol haritasını ortaya koymaktadır. İkinci yıl raporlaması olarak, 2024 raporundaki strateji çerçevesi korunmuş ve karşılaştırmalı bilgi sunulmuştur.

6.1. KISA-ORTA-UZUN VADELİ RİSK VE FIRSATLAR

Özak GYO için zaman ufku tanımları: Kısa vade (0-3 yıl), Orta vade (3-10 yıl), Uzun vade (10+ yıl). Bu tanımlar 2024 raporuyla aynıdır ve şirketin yatırım ve geliştirme döngüsüyle uyumludur.

Konu Başlığı	Tür	Risk/Fırsat Kategorisi	Zaman Ufku	Finansal Etki (yıllık, m TL)
Karbon fiyatı artışı	Risk	Geçiş-Düzenleyici	Kısa-Orta	[-30 m] (karbon satın alma) (Toplam Emisyonun başlangıçta %20'si için)
Yeşil kira primi	Fırsat	Pazar-Talep	Kısa	+ [2 m] (FAVÖK)
Sel/deniz taşkını	Risk	Fizikse-Akut	Orta-Uzun	- [100 m] (hasar + iş kaybı)
Yenilenebilir enerji CAPEX teşviki	Fırsat	Geçiş-Finansal	Kısa	+ %2 (CAPEX sübvansiyon)
Sigorta primi artışı	Risk	Fiziksel-Kronik	Orta	- [9 m] (prim/yıl)
Döngüsel malzeme kazancı	Fırsat	Pazar-Maliyet	Kısa-Orta	+ [50 m] (malzeme tasarrufu)
İtibar & sermaye erişimi	Fırsat	Geçiş-İtibar/Finans	Sürekli	+ finansman maliyetlerinde 30-45 bp azalış
Su kıtlığı	Risk	Fiziksel-Kronik	Orta	- [10 m] (işletme + CAPEX) 20.000 m ³ /yıl suyun tankerle ikamesi
Yeşil tedarik zinciri	Fırsat	Geçiş-Pazar	Orta	+50 m] (kiracı talebi, iş birliği) Net kârlılıkta %3 artış öngörüsü
Enerji fiyat volatilitesi	Risk	Geçiş-Pazar	Kısa-Orta	- [işletme gideri artışı] (2025: 68,3 m TL vs 2024: 17,5 m TL, +%290)
İş kazası riski (turizm)	Risk	Sosyal-Operasyonel	Kısa	- [tazminat + itibar kaybı]

Not: Finansal etkiler 2024 raporundaki baz senaryolarla tutarlıdır. 2025'te enerji fiyat volatilitesi ve iş kazası riski yeni maddeler olarak eklenmiştir. Etki tutarları yönetim tahminleri olup kesinleşmiş değildir.



Etki Yönü	İlgili SKA'lar	2024'ten Değişim	Alınan/Planlanan Aksiyon
Maliyet ↑	7, 13	Sabit	İç karbon fiyatı (50 euro/t), enerji retrofit
Gelir ↑	11, 12	Sabit	LEED/WELL sertifikası, kiracı ÇSY panosu
Maliyet ↑	11, 13	Sabit	Bariyer, pompaj, parametrik sigorta
Nakit ↑	7, 9	Sabit	YEKA/GES, yeşil kredi
Maliyet ↑	13	Sabit	Adaptasyon yatırımı, portföy coğrafi çeşitliliği
Maliyet ↓	12	Sabit	Geri kazanım, ikinci yaşam malzeme satın alma
Finansman ↓	9, 13	Sabit	Yeşil kredi ve sürdürülebilirlik finansmanı, SBTi onayı
Maliyet ↑	6	Sabit	Gri su, yağmur hasadı, su-verimli armatür
Gelir ↑	8, 12	Sabit	Tedarikçi ÇSY puanı ≥ 70, ortak AR-GE
Maliyet ↑	7	Yeni — 2025 verisiyle eklendi	GES yatırımı, I-REC belgesi, uzun vadeli enerji tedarik sözleşmeleri
Maliyet ↑	8	Yeni — 2025 iş kazası	İSG yönetim sistemi güçlendirme (ISO 45001 Eia), kök neden analizi

6. STRATEJİ

6.2. STRATEJİK ÖNCELİKLER VE YOL HARİTASI

Çift yönlü önemlilik analizimizden ve iklim senaryo çalışmalarımızdan türetilen beş temel önceliği -net-sıfır emisyon, sertifikalı yeşil bina payı, yenilenebilir elektrik oranı, döngüsel atık yönetimi ve su verimliliği- 2025, 2030 ve 2050 kilometre taşlarıyla ortaya koyuyoruz.

Öncelik	2026 Hedefi	2030 Hedefi	KPI	Bağlantılı SKA	2024'ten İlerleme
Net Sıfır Portföy	Kapsam 1-2 emisyon -%20 (2024 baz)	-%42	kgCO ₂ e/m ² BKA	7, 13	İlk yıl baz oluşturuldu; 2025 hesaplama ikinci yıl
%50 Sertifikalı BKA	LEED/WELL/BREEAM %25	50%	BKA oranı	9, 11	Bulvar 216 LEED onayı (2025/Q4)
Yenilenebilir Elektrik	Yenilenebilir enerji payı artırılması	≥ %70	MWh/ Toplam	7, 12	%53,4 (I-REC 9.684 MWh / 18.126 MWh toplam)
Atık Geri Kazanımı	Şantiye %50 + portföy	≥ %90	Ton geri kazanım/ Toplam atık	12	Büyükaly Sıfır Atık Belgesi (01/2026)
Su Yeniden Kullanım	Gri su geri kazanım %20	≥ %50	m ³ yeniden kullanım/m ³	6	Ela gri su sistemi aktif

Planlanan Kilometre Taşları

- 2026: Atıksu GIS entegrasyonlu akıllı altyapı (Ataşehir/Bulvar 216) devreye alınması.
- 2027: Net-sıfır pilot (+BREEAM Outstanding, .
- 2027-30: Portföy genelinde dahili karbon fiyatı + GES yatırımları/YEKA anlaşmaları.
- 2030: Net-sıfır yoluna uyum için 2030 toplam mutlak emisyon düşüşü -%46 (SBTi 1,5 °C hızalı).

6.3. İŞ MODELİ VE DEĞER ZİNCİRİ ETKİLERİ

Özak GYO'nun iş modeli gayrimenkul yatırımı, proje geliştirme, kiralanabilir alan yönetimi ve otel işletmeciliğini kapsamaktadır. Bu iş modeli hem varlık tarafında (fiziksel iklim riskleri, varlık değerlendirme duyarlılığı) hem de operasyon tarafında (enerji/su maliyetleri, kiracı beklentileri, misafir tercihleri) iklim değişikliğinden etkilenmektedir.

Değer Zinciri Aşamalarındaki İklim Etkileri

Değer Zinciri Aşaması	İklim Riski / Fırsatı	Mevcut Etki	Stratejik Yanıt
Arsa Geliştirme (Yukarı Yön)	ÇED, imar ve TSRS ön etki analizleri	Kemer, Demre, Bodrum arsaları fiziksel risk bölgesinde	Fizibiliteye iklim risk skoru entegrasyonu
Tasarım & İnşaat (Yukarı Yön)	LEED/WELL entegrasyonlu Design Build, BIM & LCA	İnşaat malzeme maliyetlerinde artış	Döngüsel malzeme oranı hedefi %15 (CAPEX)
Varlık Yönetimi (Operasyon)	Enerji verimliliği, dijital BMS, gelir paylaşımlı kira	Enerji gideri 2025: 68,3 m TL (+%290)	BMS 4.0 IoT sensör kapsamı, ISO 50001
Kiracı & Misafir (Aşağı Yön)	Kiracı ÇSY beklentileri, sertifikalı bina talebi	Kiracı anketi: %73 enerji şeffaflığı talebi	Yeşil kredi kullanımı için hazırlıklar, green lease için ön hazırlık ve araştırmalar.
İtfa / Satış (Aşağı Yön)	Satışlarda ÇSY prim hedefi +%3	Sertifikalı bina satış fiyat primi gözlemleniyor	ÇSY sertifikalı portföy payını artırma

6. STRATEJİ

6.4. FİNANSAL POZİSYON, PERFORMANS VE NAKİT AKIŞLARINA ETKİLER

A. Cari Dönem Etkileri (2025)

2025 yılında sürdürülebilirlik ile ilgili risklerin finansal tablolara yansıyan başlıca etkileri aşağıda özetlenmiştir:

Etki Alanı	Finansal Tablo Kalemi	2025 Etkisi	Açıklama
Enerji maliyeti artışı	Satışların maliyeti	68,3 m TL (2024: 17,5 m TL, +%290)	Doğalgaz ve elektrik fiyat artışları; otel ve ticari varlıklarda enerji yoğun operasyonlar.
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	36,50 milyar TL (2024: 37,39 milyar TL, -%2,4)	Değerleme varsayımlarında iklim riski henüz açıkça fiyatlanmamıştır.
Sigorta giderleri	Faaliyet giderleri	[Artış beklentisi-veri konsolide edilmekte]	İstanbul kıyı ve Antalya varlıklarında fiziksel risk primleri.
Sürdürülebilirlik CAPEX	Maddi duran varlıklar	[Ayrıştırılmamış-toplam CAPEX içinde]	GES, BMS yatırımları henüz ayrı kalem olarak izlenmemektedir.
Net zarar	Net dönem kârı/zararı	-219,3 m TL (2024: +2,26 milyar TL)	Değerleme kayıpları, enflasyon muhasebesi; sürdürülebilirlik spesifik atıf yapılmamıştır.

B. Beklenen Etkiler (Kısa-Orta-Uzun Vade)

Zaman Ufku	Finansal Pozisyon Etkisi	Finansal Performans Etkisi	Nakit Akışı Etkisi
Kısa Vade (0-3 yıl)	GES yatırımları CAPEX artışı (+%2); I-REC belgesi maliyeti	Enerji giderinde tasarruf başlangıcı; yeşil kira primi etkisi sınırlı	Operasyonel nakit akışında enerji tasarrufu etkisi
Orta Vade (3-10 yıl)	LEED/BREEAM sertifikalı varlık payında artış → varlık değerleme artışı; adaptasyon CAPEX (bariyer, pompa)	Karbon fiyatı maliyeti (2030: 100 euro/tCO ₂ e); yeşil kira primi gelir artışı	Yeşil kredi kaynaklı düşük maliyetli finansman; enerji tasarrufu nakit artışı
Uzun Vade (10+ yıl)	Portföy değerinde fiziksel risk iskontosunun azaltılması; net sıfır portföy değer artışı	Karbon maliyeti yüksek ancak enerji + malzeme tasarrufu dengelenmekte	Sigorta prim artışının adaptasyon yatırımlarıyla sınırlandırılması

C. Sayısallaştırma Kısıtlamaları

Bazı sürdürülebilirlik ile ilgili finansal etkilerin sayısallaştırılması, raporlama tarihi itibarıyla aşağıdaki nedenlerle tamamlanamamıştır:

- Sigorta gideri artışının iklim kaynaklı kısmı konsolide finansal tablolardan ayrıştırılamamıştır (par. 40(a)).
- Sürdürülebilirlik CAPEX henüz toplam CAPEX içinde ayrı bir kalem olarak izlenmemektedir (par. 40(a)).
- Enerji gideri artışının iklim değişikliği kaynaklı kısmı ile piyasa koşulları kaynaklı kısmı ayrıştırılamamıştır (par. 40(b)).

6.5. İKLİM DAYANIKLILIĞI VE SENARYO ANALİZİ

İklim senaryosu çalışmamız, TSRS 2 gereklilikleri doğrultusunda hem geçiş hem de fiziksel riskleri test eden "çift kulvarlı" bir yaklaşıma dayanır. 2024 raporunda ilk kez gerçekleştirilen analiz, 2025 döneminde güncellenerek finansal etki parametreleri revize edilmiştir.

6. STRATEJİ

Kullanılan Senaryolar

Senaryo	Açıklama	Kaynak
<2°C Net-Sıfır (SSP1-1.9)	Paris Anlaşması'yla uyumlu; 2050'de 1,5–2 °C bandında sınırlandırılmış sıcaklık artışı. Emisyonların hızla azaltıldığı dünya.	IEA NZE-2050 / IPCC RCP 2.6
1,5°C Uyum / Hızlı Geçiş	AB Yeşil Mutabakatı ve Türkiye Karbon Borsası 2026'da devreye girerek küresel ısınmanın 1,5 °C'de sınırlandırıldığı dünya.	IEA NZE-2050, TÜBİTAK
3°C İş-Devam (SSP3-7.0)	Düşük geçiş / yüksek fiziksel risk. Karbon fiyatı düşük kalır, fiziksel riskler (sel, sıcak dalga, deniz seviyesi) ağırlaşır.	IPCC SSP5-8.5 / RCP 8.5

Senaryo Varsayımları

Parametre	2030	2040	2050	Kaynak/Dayanak
Karbon fiyatı (Euro/tCO ₂ e, ETS-TR)	100	180	250	IEA NZE 2050 yol haritası, TÜBİTAK senkronizasyonu
Yenilenebilir elektrik maliyeti (Euro/MWh)	45	35	28	IRENA "1.5C Pathway"
Yeşil kredi/fon spread avantajı (bp)	-45	-60	-65	BloombergNEF yeşil-vs-gri endeksi
Sigorta primi artışı (yıllık, %)	+3	+2	+2	SwissRe Net-Zero Risk Trend
Kiracı yeşil kira primi (%)	+3	+4	+5	CBRE Küresel Green Premium

Analiz Kapsamı

Zaman ufukları: Orta vade (2030–2050) ve uzun vade (2050–2100).

Kapsam: Portföydeki 14 hazır varlık + 3 geliştirme projesi. Metodolojide operasyonel veriler, piyasa projeksiyonları ve yerel CORDEX iklim modelleri birleştirilmiştir; su stresi, enerji fiyatları ve karbon fiyatlandırması ana değişkenler olarak seçilmiştir.

Senaryo Çıktıları ve Finansal Dayanıklılık

Gösterge	<2°C Net-Sıfır (SBTi 1,5°C)	1,5°C Uyum (Hızlı Geçiş)	3°C İş-Devam (Yüksek Fiziksel Risk)	Açıklama/Varsayım
Karbon fiyatı 2030 (euro/tCO ₂ e)	100	120	40	IEA NZE-2050/IPCC SSP1-2.6/ SSP5-8.5
Yıllık CAPEX (m TL)	270	190	80 (adaptasyon)	Yenilen ≥ 30 MWp/retrofit/uyum
NBD farkı vs. referans (m TL)	420	260	-180	8 % iskonto, 2024 – 2050
İç IRR (CAPEX paketi)	%13	%11	-	-
Geri ödeme süresi (yıl)	72	84	>15	-
Yıllık ort. OPEX tasarrufu (m TL)	48	31	6	Enerji + karbon maliyeti
Fiziksel VaR/NAV 2050	%4	%7	%23	IPCC atlas katmanları
Kümülatif emisyon azaltımı 2030 (tCO ₂ e)	~ 26.500	~ 33.000	~ 2.000	K1+K2 karşılaştırmalı
Emisyon yoğunluğu 2030 (kg CO ₂ e/m ²)	0,09 (-%42)	0,12 (-%25)	0,16 (←)	2024 baz ≈ 0,16 (düzeltme sonrası hesaplanacak)
Portföy Yeşil BKA 2030 (%)	60	48	32	LEED/BREEAM/WELL sertifikalı

Not: Yukarıdaki değerler 2024 raporu varsayımlarına dayanmaktadır.

6.6. GELECEK ADIMLAR

- Kapsam 3 Yol Haritası:** Malzeme kaynaklı karbon & kiracı emisyonu metodolojisi (ISO 14064-1). 2026 raporunda sunulacaktır.
- İç karbon fiyatlandırma çalışması:** 50 euro/tCO₂e gölge fiyatlandırma → Proje fizibilitelerinde kullanıma başlanması (Q3 2025'te başladı).

- Atıksu Yeniden Kullanım Sistemi:** Ataşehir Bulvar 216 gri su + yağmur su tesisleri (Q4 2026).
- Yeşil kredi ve sürdürülebilir finansman:** 2026 Yeşil kredi için etüt ve başvuru hazırlığı sürecine başlanması.
- Dijital ÇSY Veri Platformu:** Enerji, su ve atık verilerini gerçek zamanlı izleyecek IoT-ERP entegre platform (2026 altyapı tesis edilmesi ve pilot).

7. RİSK YÖNETİMİ

Bu bölümde Özak GYO'nun sürdürülebilirlik ve iklim ile ilgili riskleri nasıl belirlediği, değerlendirdiği, önceliklendirdiği, izlediği ve genel kurumsal risk yönetimi çerçevesine nasıl entegre ettiği açıklanmaktadır. İkinci yıl raporlaması olarak, 2024'te oluşturulan risk çerçevesi korunmuş ve dönem içinde yaşanan gelişmeler (enerji fiyat artışı, Ela tesisimizde vuku bulan, personel vefatı ile sonuçlanan kalp krizi vakası) doğrultusunda güncellenmiştir.

7.1. KURUMSAL RİSK YÖNETİMİ ÇERÇEVESİ

Standartlar ve Yönetim Yapısı

Özak GYO'nun risk yönetimi çerçevesi SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne dayanmaktadır. Yönetim yapısı aşağıdaki gibi işlemektedir:

a. Yönetim Kurulu: Tüm risklerin nihai gözetimi fonksiyonu ve yıllık "Risk İştahı Bildirimi". 2025 yılında 34 toplantı gerçekleştirilmiştir.

b. Riskin Erken Saptanması Komitesi (RESK):

Periyodik olarak toplanır; iklim ilişkili riskler 2026 yılından itibaren ayrı gündem maddesi olarak ele alınacaktır.

c. Risk Yönetimi: COSO matrisi ile kurumsal risk envanteri (KRO) güncellenir. 48 brüt risk, finansal etkileri de içeren "net risk skoru"na dönüştürülür.

d. Sürdürülebilirlik Yönetimi: Kurumsal Yönetim Komitesi — çevresel & sosyal risk verilerini KRO'ya entegre eder; TSRS 2 uyum kontrolü gerçekleştirir. Risk İştahı (2025): Finansal kayıp sınırı $\approx$ %5 NAD; itibar kaybı "orta yüksek" senaryoda < 90 gün.

Risk Tanımlama ve Önceliklendirme Süreci

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesine dayanan süreçte; piyasa trend taraması, iklim veri analitiği, saha kontrolleri ve paydaş anketlerinden elde edilen bulgular her altı ayda bir Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde masaya yatırılır. Şiddet $\times$ olasılık + zaman ufku matrisine göre puanlanan 48 brüt risk, finansal etkileri de içeren "net risk skoru"na dönüştürülür; ilk 15'i yönetim paneline, 7'si de yönetim kuruluna doğrudan raporlanır.



Risk Envanteri

Risk Başlığı	Kısa Açıklama	2024'ten Değişim
Fiziksel İklim Riski (Sel/Taşkın)	Kıyı ve dere yakını varlıklarda yoğun yağış ve deniz seviyesi yükselmesinden kaynaklı operasyonel duruş, hasar ve sigorta muafiyeti artışı	Sabit
Yasal Düzenleyici Riskler-Karbon Maliyeti (ETS-TR/Uyumsuzluk)	2026'da başlayacak Emisyon Ticaret Sistemi nedeniyle karbon birim maliyetinin hızla yükselmesi; iç karbon fiyatı/ yeşil CAPEX gereksinimi	Sabit
Deprem Riski	Tüm ülke sınırında tanımlı risk. Büyük deprem halinde tazmini güç zarar. Projelerde CAPEX artışı	Sabit
Siber Güvenlik & KVKK İhlali	Kiracı verilerinin ve bina otomasyon sistemlerinin ihlali sonucu finansal ceza ve hizmet aksaması	Sabit
Döviz / Faiz Dalgalanması	Gelir-gider para birimi uyumsuzluğu ve finansman maliyetinde oynaklık; NAD ve kârlılık baskısı	Sabit
Proje Gecikmesi (İnşaat & Ruhsat)	Tedarik, izin veya müteahhit kaynaklı sapmaların sermaye maliyetini artırması ve satış gelirini erteleme	Sabit
Enerji Fiyat Volatilitesi	Elektrik & doğal gaz toptan fiyatlarında dalgalanma; kira gider paylaşımları ve OPEX bütçesinde belirsizlik. 2025'te enerji gideri +%290 artışı	Yukarı ↑-2025 verileriyle güncellendi.
Su Kıtlığı	Antalya/Kuşadası/Didim su arzı riskleri; otel operasyonları için kritik. WRI riski "Yüksek" (3/5)	Sabit
İş Kazası Riski (Turizm)	Otel operasyonlarında iş kazası riski. 2025: Ela Excellence'da 262 iş kazası	Yeni-2025'tii. eklendi

Not: 2024 raporu ile karşılaştırıldığında, enerji fiyat volatilitesi riski yukarı yönlü revize edilmiş ve iş kazası riski yeni madde olarak eklenmiştir.

7. RİSK YÖNETİMİ

İklim Risklerine Maruz Varlıklar

Veri toplama formunda belirtilen iklim risklerine maruz toplam varlık değeri 23,93 milyar TL'dir (Büyükyalı ve Ela Excellence). Bu tutar, toplam yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün (36,50 milyar TL) yaklaşık %65,6'sına karşılık gelmektedir.

7.2. İKLİM RİSKİNİN YÖNETİMİ

İklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerini operasyonlarımızın her kademesinde gerçek zamanlı olarak izlemek, önceliklendirmek ve azaltmak üzere bir protokol seti tasarladık. COSO ile uyumlu kurguladığımız çerçevemiz; sel, aşırı sıcaklık, rüzgâr, su kıtlığı ve yangın gibi beş kritik fiziksel riske özgü tetik eşikleri, otomatik erken uyarı sistemleri ve sahada uygulanabilir aksiyon adımlarını içerir.

Fiziksel Risk Protokolleri

Protokol	Amaç/Kapsam	Tetik Eşiği & İzleme	Önleyici/Azaltıcı Aksiyon	Ana Gösterge (KPI)	2025 Durumu
P1-Sel & Deniz Taşkını	Kıyı ve dere yakını varlıklarda akut su baskını riski	24 s yağış $\geq$ 110 mm veya İSKİ erken uyarı seviyesi "Kırmızı"	Otomatik ters-sifon pompajı $\geq$ 1.000 m ³ /saat; 0,8 m kot koruma duvarı; Parametrik sel sigortası	Yıllık beklenen hasarın NAD'e oranı % < 0,3	Büyükyalı bariyer sistemi aktif; sigorta poliçesi yenilendi.
P2-Aşırı Sıcaklık & Isı Adası	İstanbul ve Ege varlıklarında ısı konforu, enerji tüketimi	Tmax $\geq$ 38°C, 3 ardışık gün; PMV>0,7	Yansıtıcı çatı (SRI $\geq$ 0,75); Yeşil çatı + evap. soğutma; Dinamik BMS set-point optimizasyonu	Enerji yoğunluğu (kWh/m ²) $\leq$ 145	BMS 4.0 kapsamı artırılıyor.
P3-Şiddetli Rüzgar & Fırtına	Yüksek katlı ofis cephe bütünlüğü tahmini	Rüzgar hızı > 28 m/s (Beaufort 11)	Cephe braket güçlendirme; Gece-yatay park modu; Cam kırılma -filmli	Fırtına hasarı kaynaklı bakım/onarım CAPEX < TL [1m]	Cephe denetimi tamamlandı.
P4-Su Kıtlığı & Kuraklık	Kuşadası & Didim resort su arzı	Yıllık yağış < 600 mm ve yeraltı su seviyesi II > 1 m/yıl	Gri-su + RO sistemi (150 m ³ /gün); Peyzaj çimden yerel flora'ya	Şebeke su çekimi (% değişim) $\leq$ -15	Ela gri su sistemi aktifleşiyor.
P5-Orman Yangını	Didim/Demre otel alanı	Sıcaklık > 33 °C ve RH < 20 % ve rüzgar > 20 km/s	30 m yanıcı-bitki şeridi; 500 m ³ yangın su havuzu; PV-destekli erken duman sensörü	Yangın sigorta primi artışı < %5/yıl	Yangın riski değerlendirildi güncellendi.

Geçiş Riski ve Fırsat Göstergeleri

Yıllık raporlanması planlanan geçiş risk ve fırsat göstergeleri aşağıda sunulmuştur:

Kod	Gösterge	Tanım	Hedef 2030	2025 Durumu	2024'ten Değişim
T-1	İç Karbon Fiyatı (euro/t)	Yatırım fizibilitelerinde gölge maliyet	≥ 50	Çalışma başlatıldı (Q3 2025)	Yeni
T-2	Portföy Karbon Yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)	Kapsam 1-2 toplam / BKA	~ 50 % (2024 baz)	167 kgCO ₂ e/m ²	Baz yılı revize
T-3	Taksonomi Uyum Geliri (%)	AB Taksonomi "yeşil" tanımına giren kira geliri	≥ 40	—	Sabit
T-4	Yeşil Finansman Oranı (%)	Yeşil fonlama kaynaklı yatırım finansmanının toplama oranı	≥ 50	[Hazırlık aşamasında]	Sabit
T-5	Kiracı Karbon Endeksi	Kiracı bazlı emisyon / ciro	~ 30 %	[Kapsam 3 metodolojisi bekleniyor]	Sabit
T-6	Geçiş Hazırlık Skoru	CDP + TCFD tam uyumlu açıklama	"A-"	CDP başvurusu planlanıyor	Sabit

7. RİSK YÖNETİMİ

7.3. KONTROL VE AZALTIM ÖNLEMLERİ

Özak GYO'nun iklim risk yönetimi protokollerinin etkinliğini güvence altına almak amacıyla üç katmanlı bir gözetim mimarisi tasarlanmıştır:

- **Katman 1-Operasyonel İzleme:** Tesis ekipleri ve BMS/IoT merkezi, sel, sıcaklık ve rüzgâr eşiği aşımalarını 5 dakikalık gecikmeyle RESK Erken Uyarı Paneli üzerinden izler; kritik alarm tetiklendiğinde olay yönetimi işlemi otomatik başlatılır.
- **Katman 2-Komite Değerlendirme:** Riskin Erken Saptanması Komitesi (CFO başkanlığında) — protokol performans göstergeleri için değerlendirme raporu hazırlar; bulgular sunulur. 2026 yılından itibaren sistematik biçimde yönetim kuruluna da raporlanması planlanmaktadır.

- **Katman 3-Bağımsız Güvence:** Enerji ve çevre veri günlükleri veri bütünlüğü yılda bir kez BT denetimine; risk protokollerinin finansal etkileri (NBD hesaplamaları, sigorta primleri vb.) ise kapsamlı sürdürülebilirlik güvence sürecine tabi tutulur.

7.4. FIRSAT BELİRLEME, DEĞERLENDİRME VE ÖNCELİKLENDİRME

Özak GYO, iklim ile ilgili fırsatları risk yönetimi sürecinin ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirmektedir. Fırsatlar, aynı COSO matrisinde “pozitif etki” skoruyla puanlanmakta ve yatırım komitesi değerlendirmesine sunulmaktadır. 2025 yılında değerlendirilen başlıca fırsatlar:

Fırsat	Açıklama	Beklenen Finansal Etki	Durum
Yeşil kira primi	LEED/WELL sertifikalı alanlarda kira primi + boşluk oranı düşüşü	+2 m TL/yıl FAVÖK	Aktif — Bulvar 216 LEED onayı
Yenilenebilir enerji CAPEX teşviki	YEKA/GES + yeşil kredi ile sübvansé CAPEX	+%2 CAPEX tasarrufu	Ela GES fizibilite tamamlandı ancak izin süreçleri için nefleşme bekleniyor.
Döngüsel malzeme kazancı	Geri kazanım, ikinci yaşam malzeme satın alma	+50 m TL malzeme tasarrufu	Sıfır Atık Belgesi alındı.
Yeşil kredi/sürdürülebilir finansman	Düşük maliyetli finansman erişimi	30-45 bp spread avantajı	2027 hedefi — etüt aşamasında
Yeşil tedarik zinciri	Kiracı talebi, iş birliği, net kârlılıkta artış	+50 m TL (kiracı talebi)	Tedarikçi ÇSY puanı pilot

7.5. GENEL RİSK YÖNETİMİNE ENTEGRASYON

Sürdürülebilirlik ve iklim ile ilgili risk yönetim süreçleri, Özak GYO'nun genel kurumsal risk yönetimi (ERM) çerçevesine aşağıdaki mekanizmalar aracılığıyla entegre edilmiştir:

- COSO matrisi içinde ÇSY kaynaklı iklim riskleri, döviz/faiz oynaklığı gibi geleneksel risklerle aynı titizlikte ele alınır ve portföy dayanıklılığı sistematik olarak güvence altına alınır.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, iklim ilişkili riskleri ele alır; fiziksel ve geçiş iklim risklerini etüt eder.
- Karbon fiyatlandırması, taksonomi uyumu ve yeşil finansman oranı gibi geçiş göstergeleri 2026'tan itibaren yıllık performans raporlamasına dâhil edilerek Yönetim Kurulu'nun stratejik kararlarına girdi sağlaması amaçlanmaktadır.
- Sigorta yenileme süreçlerinde iklim risk skorları (sel, deprem, yangın) poliçe koşullarının değerlendirilmesinde kullanılmaktadır.

7.6. GELİŞİM PLANI VE SÜREKLİ İYİLEŞTİRME

2025 yılından itibaren risk yönetim kabiliyetimizi artırmak ve iyileştirmek için aşağıdaki gelişim planları yürütülmektedir:

1. Entegre İş Sürekliliği Planı (BCP)

- Sel, yangın, aşırı sıcak ve siber ihlal senaryoları için spesifik kurtarma zaman hedefleri (RTO) güncellendi: kritik bina sistemleri ≤ 8 saat, veri merkezleri ≤ 2 saat.
- BCP, RESK Erken Uyarı Paneli ile çift yönlü entegrasyon sağlayarak alarm tetiklenir tetiklenmez otomatik malzeme ve personel görev ataması yapar.

2. Yıllık "Table-Top" ve Saha Tatbikatları

- P1-P5 protokolleri için yılda bir kez masa başı, iki yılda bir sahada gerçek zamanlı tatbikat; katılım oranı ve müdahale süresi raporlanır.
- 2024 tatbikatında sel senaryosunda müdahale süresi indirilmişti (%36 iyileşme). 2026 yılında gerçek zamanlı yeni güncellemesi planlanmaktadır.

3. Kapasite Geliştirme & Eğitim

- Tüm tesis ekiplerine zorunlu "İklim Adaptasyonu 101" e-öğrenme modülü.
- Şirket bünyesinde gerçekleştirilen "iklim finansı" atölyesi; ülkemizdeki yasal düzenleme ve gelişmelerin takvimine uyumlu olacak biçimde 2026'dan itibaren iç karbon fiyatlaması ve taksonomi uyumu odaklı biçime gelecektir.

4. Ela Excellence İSG İyileştirme Programı (2025 Sonrası)

2025 yılında Ela Excellence Resort Belek'te yaşanan iş kazaları sonrasında kapsamlı bir İSG iyileştirme programı başlatılmıştır:

- Kök neden analizi gerçekleştirilmiştir.
- ISO 45001 İSG Yönetim Sistemi (geçerlilik: 30.10.2026) çerçevesinde tüm prosedürler gözden geçirilmiştir. Ela ayrıca ISO 14001 (30.10.2026) ve ISO 50001 (15.01.2027) sertifikalarına sahiptir.
- Giyilebilir sensörlerle gerçek zamanlı kaza önleme pilot uygulaması değerlendirilmektedir.
- Tüm Ela çalışanlarına ek İSG eğitimi programı uygulanmıştır (2025: 15.622 saat toplam eğitim).

8. METRİKLER VE HEDEFLER

Bu bölümde Özak GYO'nun 2025 yılı çevresel ve sosyal performans metrikleri, 2024 karşılaştırmalı verileri ve stratejik hedefleri sunulmaktadır. İkinci yıl raporlaması olarak karşılaştırmalı bilgi sunumu zorunludur (TSRS 1, par. 70).

8.1. İKLİM VE ENERJİ METRİKLERİ

A. Sera Gazı Emisyonları

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Yöntem/Kaynak
Kapsam 1-Doğalgaz (tCO ₂ e)	17.777,816	18.663.099	+%5	IPCC 2006, 35,17 MJ/m ³ , 56,1 kgCO ₂ /GJ
Kapsam 1-Araç Yakıt (tCO ₂ e)	Ayrıştırılmamış	112,58	—	GYO: ≈28,09 + Ela: ≈81,84 + Jeneratör: ≈2,65. Kaba tahmin — MJ/lt teyit gerekli.
Kapsam 1-F-Gaz/Kaçak (tCO ₂ e)	Raporlanmamış	140.50	—	IPCC 2006 Tab.7.9 kaçak oranları × tahmini dolun × AR6 GWP. 370 cihaz (Ela) + 497 dış ünite (GYO, R-32).
Kapsam 1-TOPLAM (kısmi)	35.093,10	37.076,07	—	F-gaz IPCC tahmini dahil (140,50 tCO ₂ e (Ela 137,82 + GYO 2,68).
Kapsam 2-Elektrik, konum bazlı (tCO ₂ e)	9.694,28	8.501,27	-12,3	Konum bazlı: 0,469 tCO ₂ e/MWh. Pazar bazlı: 3.961,60 tCO ₂ e (I-REC 9.684 MWh → Ela Excellence sıfır)
TOPLAM Kapsam 1+2 (kısmi) (tCO ₂ e)	44.787,38	45.577,34	+%1.38	F-gaz IPCC tahmini dahil. NG düzeltmesi hariç.
Kapsam 3 (tCO ₂ e)	Muaf	Muaf	—	TSRS 1, Ek E geçiş muafiyeti
BAK (m ²)	272.357,38	272.357,38	0,0	Kiralanabilir alan (değişmedi)
Emisyon Yoğunluğu (kısmi) (tCO ₂ e/m ²)	0,164	0,167	+%1.8	Kapsam 1+2 (Ela+GYO F-gaz tahmini dahil) / BAK

Emisyon faktörü güncellemesi: 2024 raporunda EVÇED 0,442 tCO₂e/MWh kullanılmıştı. 2025 raporunda her iki yıl için 0,469 tCO₂e/MWh (EVÇED 2025 yayını) uygulanmıştır. Bu değişiklik dışsal kaynak güncellemesi niteliğindedir ve restated karşılaştırma bilgisi sunulmasını gerektirmiştir (TSRS 1, par. 70, B52). Konum bazlı emisyonlarda %1.8 artış görülmesine karşın, toplam Pazar bazlı emisyonlarda I-REC etkisi ile %1.1 azalma meydana gelmiştir (2024 Pazar bazlı emisyon = 41.504,40, 2025 Pazar bazlı toplam emisyon 41.037,67 ton).

B. Metodoloji Notu

Sera gazı emisyonları GHG Protocol (2004) Kurumsal Standart uyarınca, operasyonel kontrol yaklaşımı ile hesaplanmıştır. Kullanılan emisyon faktörleri, GWP değerleri ve veri kaynakları aşağıda özetlenmiştir:

Parametre	Değer	Kaynak	Not
Doğalgaz NCV	35,17 MJ/m ³	IPCC 2006	Varsayılan HHV
Doğalgaz EF	56,1 kgCO ₂ /GJ	IPCC 2006	Stasyonier yanma
Benzin EF	69,3 kgCO ₂ /GJ	IPCC 2006	Karayolu taşıtları
Dizel EF	74,1 kgCO ₂ /GJ	IPCC 2006	Karayolu + jeneratör
Elektrik EF	0,469 tCO ₂ e/MWh	EVÇED (ETKB-FRM-042)	2025 yayını, konum bazlı
GWP-CH ₄	28	IPCC AR5	100 yıllık GWP
GWP-N ₂ O	265	IPCC AR5	100 yıllık GWP
Konsolidasyon	Operasyonel kontrol	GHG Protocol	Tüm portföy dahil
GWP-R-404A	4.728	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HFC karışımı — soğuk oda
GWP-R-410A	2.255,5	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HFC karışımı — klima
GWP-R-134A	1.530	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HFC — merkezi chiller
GWP-R-22	1.960	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HCFC (faz-dışı)
GWP-R-32	771	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HFC — elektrik pano
F-gaz kaçak-Klima	%1,0/yıl	IPCC 2006 Vol.3 Tab.7.9	Split/VRF sistemler
F-gaz kaçak-Soğuk Oda	%7,0/yıl	IPCC 2006 Vol.3 Tab.7.9	Soğuk hava deposu + chiller
F-gaz kaçak-Buzdolabı	%0,1/yıl	IPCC 2006 Vol.3 Tab.7.9	Ticari buzdolabı/tezgah altı
GWP-R-32 (GYO)	771	IPCC AR6 (WG1 Tab.7.15)	HFC — GYO ofis/konut klima (497 ünite)

GWP Karma Yaklaşımı: Yanma kaynaklı emisyonlar (doğalgaz, benzin, dizel) için IPCC AR5 GWP değerleri (CH₄: 28, N₂O: 265) kullanılmıştır. Soğutucu gaz (F-gaz/HFC) emisyonları için ise IPCC AR6 GWP değerleri tercih edilmiştir; zira AR6 soğutucu gazlar için en güncel ve bilimsel açıdan en doğru değerleri sunmaktadır. Bu karma yaklaşım, ISO 14064-1 ve GHG Protocol uygulamaları ile tutarlıdır.

F-Gaz Hesap Notu: Ela Excellence Resort bünyesindeki 370 soğutma/klima cihazı ve GYO tesislerindeki 497 dış ünite klimanın (6 farklı gaz türü) kaçak emisyonları, IPCC 2006 Cilt 3 Tablo 7.9 varsayılan kaçak oranları ve tahmini dolum miktarları kullanılarak hesaplanmıştır. Toplam F-gaz emisyonu: 140,50 tCO₂e. Dolum miktarları: klima dış ünite 700 g/ünite, ticari dolap/tezgah altı 220 g/ünite, soğuk hava odaları +4°C → 5 kg/oda (37 oda), -18°C → 8 kg/oda (13 oda), Trane merkezi chiller 125 kg/chiller (3 adet, kullanıcı teyitli). Minibar (583 adet R-600A, GWP≈3) ihmal edilmiştir.

8. METRİKLER VE HEDEFLER

C. Enerji Tüketimi

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Yöntem/Kaynak
Toplam Elektrik Tüketimi (kWh)	20.670.109	18.126.376	-12,3	Sayaç verisi
Toplam Doğalgaz Tüketimi (m ³)	17.777.816	18.663.099	+5	Fatura
Araç Yakıtı-Benzin (lt)	Ayrıştırılmamış	29.285	—	Akaryakıt fişleri
Araç Yakıtı-Dizel (lt)	Ayrıştırılmamış	16.060	—	Akaryakıt fişleri + jeneratör
Toplam Enerji Tüketimi (MWh eşd.)	194.349	200.883	+3,4	Elektrik + NG + yakıt dönüşüm
Yenilenebilir Enerji Payı (%)	%33,9 (I-REC 7.000 MWh / 20.670 MWh)	9.684 MWh I-REC (Ela Excellence) — portföy genelinin %53,4'ü. Jeotermal kaynaklı (Salihli JES, Sanko Enerji)	%33,9 (I-REC 7.000 MWh / 20.670 MWh)	%53,4 (I-REC 9.684 MWh / 18.126 MWh toplam)

D. Tesis Bazlı Enerji Tüketimi (2025)

Tesis	Elektrik (kWh)	Doğalgaz (m ³)	Su (m ³)	Not
Fişekhane	1.327.377	—	26.912	NG yok
Bulvar 216	506.132	—	8.647	NG yok
Bulvar 216 34	195.845	—	1.409	NG yok
Büyükyalı Site	4.852.080	17.715.215	43.662	
Holding Binası	970.401	6.435	10.757	
Ela Excellence	9.679.462	941.449	330.018	Portföy enerji tüketiminin %53'ü
Göktürk 1	386.413	—	18.402	NG dairelere yansıtılıyor
Göktürk DOA	208.666	—	11.804	NG dairelere yansıtılıyor
TOPLAM	18.126.376	18.663.099	451.611	



8.2. ATIK VE DÖNGÜSEL EKONOMİ

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Kaynak
Toplam Atık (t) — Konsolide	2.127	869,3 (kısmi: Ela 750,9 + GYO 2 tesis 118,3)	—	ÇED beyanları
Tehlikeli Atık (t)	76	3,1 (sadece Ela)	—	LoW kodu 15 01 10*, 17 05 05*
Tehlikesiz Atık (t)	1.051	866,2 (kısmi)	—	LoW kodu 20 03 01
Geri Dönüştürülebilirlik Oranı (%)	50	35,3 (Ela bazlı)	—	AATF lisanslı geri kazanım işleri
Portföy 'Sıfır Atık Belgesi' Kapsamı (tesis)	6/9	7/9	+ 1 tesis	Büyükaly eklendi (01/2026)
Ela Excellence Toplam Atık (t)	1.280	750,9 ton (750.921 KG). GD: 264,8 t (%35,3). Kompost: 241,5 t. Teh.: 3,1 t.	—	Otel mutfak + peyzaj
Döngüsel Malzeme Oranı (% CAPEX)	11	15	+ 4 pp	LEED sertifika raporu

8. METRİKLER VE HEDEFLER

8.3. SU YÖNETİMİ

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Kaynak
Toplam Su Çekimi (m ³)-Portföy	561.000	451.611	-19,5	Belediye sayaç verisi
Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Kaynak
Toplam Su Çekimi (m ³)-Portföy	561.000	451.611	-19,5	Belediye sayaç + yeraltı
Şebeke Suyu (%)	~95	70,7	—	Hesaplanmış
Yeraltı Suyu (%)	~5	29,3	—	Ela ESG formu
Yağmur Suyu Hasadı (m ³)	14.000	0	—	Ela formu: sıfır bildirdi
Su Yoğunluğu (L/m ² BKA)	2.060	1.658	-19,5	Toplam çekim / 272.357 m ²
Atık Su Deşarjı (m ³)	534.000		—	Debimetre verisi gerekli
Ela Excellence Su Çekimi (m ³)	440.681	330.018	-25,1	Şebeke + yeraltı
-Ela Şebeke		196.957	-20,7	Sayaç verisi
-Ela Yeraltı	192.440	132.434	-31,2	Ela ESG formu
Su Kıtlığı Riski (WRI)	Yüksek (3/5)	Yüksek (3/5)	—	WRI Aqueduct Antalya
Şebeke Suyu (%)	95	70,7	—	Tüketim verileri, faturalar
Yağmur & Gri Su Yeniden Kullanım (%)	5	5	—	BMS kayıtları
Ela Excellence Su Çekimi (m ³)	248.260	330.018	-20,7	
Su Kıtlığı Riski (WRI)	Yüksek (3/5)	Yüksek (3/5)	—	WRI Aqueduct Antalya

Özak GYO'nun toplam su çekimi 561.000 m³'ten 451.611 m³'e düşmüştür (-%19,5). Ela Excellence Resort, portföy toplam su tüketiminin %73,1'ini oluşturarak en büyük su tüketicisi olmaya devam etmektedir. Düşüşün bir diğer nedeni olarak ise 2024 yılı Büyükyalı verilerinin ayrıştırılmadan kiracı tüketimlerini de kapsıyor olmasıdır. 2025 yılında olması gerektiği gibi işletme sorumluluğunda olan tüketimler (peyzaj, ortak alan vb.) tüketimler ayrıştırılabilmiş ve bu tüketimler baz alınmıştır (2024: **331.386 m³** → 2025: **43.662 m³**). Antalya bölgesi WRI su kıtlığı riski "Yüksek" (3/5) olarak sınıflandırılmaktadır.

8.4. SOSYAL PERFORMANS GÖSTERGELERİ

A. İstihdam ve Çeşitlilik

Gösterge	2024	2025	Not
Toplam Çalışan (kişi)	956	1.091	+14,1% (sezonluk/sözleşmeli otel çalışanları dahil)
Kadın Çalışan Oranı (%)	38	39,44	+ 1,4
Erkek Çalışan Oranı (%)	62	60,56	-0,97
Yönetici Kadın Oranı (%)–GYO	14,6	17,23	Artış
Yönetici Kadın Oranı (%)–Ela	-	33	
Ortalama Yaş	34	33	
Engelli Çalışan (kişi)	-	16 (GYO + Ela 9)	
Çalışan Devir Oranı (%)	-	14,68	
Sendika Kapsamındaki Çalışanlar	Hayır	Hayır	

8. METRİKLER VE HEDEFLER

B. İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

Gösterge	2024	2025	Not
Kaza Frekansı-LTIFR	2,83	2,04	Düşüş, ancak çalışan sayısında artış da mevcuttur.
İş Kazası Olay Sayısı	320	Ela: 262, GYO tesisler: 1. Ela toplam çalışma saati: 1.994.460	İş kazası tanımı GRI 403-9
Ölümcül Kaza	0	1 (Ela Excellence)	Mesai sırasında çalışanın kalp krizi geçirmesi neticesinde vuku bulmuştur. İvedi biçimde hastane intikali gerçekleşmiş olsa da maalesef çalışan vefat etmiştir.
Kayıp İş Günü Sayısı	-	12.196 (Ela: 12.183, GYO: 13)	
Toplam Çalışma Saati — Ela	-	2.278.008	
Toplam Çalışma Saati — GYO (11 lokasyon)	-	153.773	
İSG Eğitim Saati / Kişi	11,3	GYO: 12,57 / Ela: ~5	2025'te zorunlu/gönüllü ayrımı raporlanacak

C. Eğitim ve Gelişim

Gösterge	2024	2025	Not
Toplam Eğitim Saati — GYO	2.940	2.968	
Toplam Eğitim Saati — Ela	7.863	15.622	
Kişi Başı Eğitim (saat/kişi)	11,3	17	Konsolide veri, artış.
ÇSY Eğitimi Alan Çalışan (%)	-	-	

D. Toplumsal Yatırım ve Paydaş Katkısı

Gösterge	2024	2025	Not
Toplumsal Yatırım (TL)	87.790.377	59.891.994	-%31,8
Tedarikçi Sayısı-GYO	-	152 (140 yerel)	Yerel oran: %92,1
Tedarikçi Sayısı-Ela	-	672 (534 yerel)	Yerel oran: %79,5
Etik İhbar Sayısı	12	20	SpeakHub platformu
Soruşturma/Kapatılan	-	18 / 11	



8. METRİKLER VE HEDEFLER

8.5 HEDEFLER VE İLERLEME

Stratejik KPI	2024 Baz	2026 Hedefi	2030 Hedefi	KPI	Bağlantılı SKA	2025 İlerleme
Kapsam 1-2 emisyon yoğunluğu (kgCO ₂ e/m ² BKA)	0,16	-%10	-%42	kgCO ₂ e/m ² BKA	 	Pazar bazlı %1.1 azalma (I-REC etkisi, konum bazlı %0.05 artış)
%50 Sertifikalı BKA	LEED/ WELL/ BREEAM %25	%25	%50	BKA oranı	 	Bulvar 216 LEED onayı
Yenilenebilir Elektrik Payı (%)	%33,9 (I-REC 7.000 MWh / 20.670 MWh)	Artış	≥ %70	MWh/ Toplam	 	9.684 MWh I-REC (Ela Excellence) — portföy genelinin %53,4'ü. Jeotermal kaynaklı (Şalihli JES, Sanko Enerji)
Enerji Yoğunluğu (kWh/m ²)	273	-%10	-%30	kWh/m ² BKA	 	Lokasyon bazlı artış
Su Yoğunluğu (L/m ² BKA)	580	-%20	-%30	L/m ²		1.658
Atık Geri Kazanım Oranı (%)	50	≥%60	≥%90	Ton GK/ Toplam		
Yeşil Sertifikalı BKA Payı (%) 2030	—	≥%30	≥%50	LEED/ BREEAM/ WELL	 	Bulvar216 LEED
Kadın Yönetici Oranı (%)	14,6	≥%20	—	—	 	17,23 (GYO)
LTIFR (İş Kazası Sıklık Oranı)	2,83	≤%1,0	—	—		Azalma
Tedarikçi ESG Uyumlu Harcama (%)	—	≥%70	—	—	 	Pilot aşamada

Enerji yoğunluğu hesaplamasında toplam birincil enerji tüketimi (elektrik + doğalgaz + araç yakıtı) MWh eşdeğerine dönüştürülerek brüt kiralanabilir alana (272.357 m²) bölünmüştür. 2024 raporunda farklı kapsam kullanıldığından, karşılaştırma oransal olarak değerlendirilmelidir.

Sera Gazı Hedefleri-Ek Açıklamalar

Kapsam: Kapsam 1 (CO₂, CH₄, N₂O — F-gaz dahil edildiğinde HFC'ler eklenecek) ve Kapsam 2 (CO₂). Kapsam 3 muaf (geçiş hükmü E5-E6).

Brüt vs. Net: Tüm hedefler brüt emisyon bazlıdır. I-REC belgesi ile karbon kredisi satın alımı net hedeflere ayrıca raporlanacaktır (TSRS 2, par. 36(c)).

Sektörel Yaklaşım: IEA NZE 2050 yol haritası ve SBTi Bina sektörü rehberi referans alınmıştır.

Karbon Kredileri: 2025'te Ela Excellence için I-REC belgesi ile karbon kredisi satın alınmıştır. Kredi türü, doğrulama standardı ve kalıcılık bilgileri Ekler'de mevcuttur.



9. GAYRİMENKUL ODAKLI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Özak GYO, “yaşam döngüsü boyunca düşük karbon” vizyonuyla gayrimenkul portföyünü tasarımdan işletme sonuna kadar çevresel ve sosyal ölçütlere göre yönetmek için hazırlıklar yapmaktadır. LEED ve BREEAM hedefli proje tasarımları, yeşil çatı ve yağmur suyu hasadı çözümleri, BIM tabanlı enerji-modelleme uygulamaları ile erken aşamada malzeme israfını %15'e kadar azaltırken, işletme döneminde enerji yoğunluğunu düşürmeye odaklanan akıllı bina otomasyon sistemleri portföy genelinde yaygınlaştırılmıştır.

Turizm tarafında Ela Excellence Resort gibi yüksek tüketimli varlıklar için ayrı emisyon izleme-hedef sistemi kurulması, şirketin farklı fonksiyonlar için “özeleştirilmiş sürdürülebilirlik” yaklaşımını yansıtmaktadır.

9.1. YEŞİL BİNA SERTİFİKASYON STRATEJİSİ

Enerji verimli ve yeşil sertifikalı varlıkların portföyümüzdeki yerini sürekli artırmayı hedefliyoruz. 2028 yılı sonuna kadar toplam brüt kiralanabilir alanın %50'sinin LEED, BREEAM veya WELL sertifikalı olmasını öngörüyoruz.

Proje/Varlık	Sertifika Düzeyi	Rating Sistemi & Versiyon	Durum (2025)	2024'ten Değişim	Notlar
Bulvar 216 Ataşehir	Silver	LEED BD+C Core&Shell v2009	Sertifikalı	Sabit	BKA 38.000 m ² . Sıfır Atık Belgesi mevcut
Ela Excellence Resort	Green Key	Global Hotel Green Key	Yenilendi (2023)	Sabit	Travelife Gold. Su enerji tasarruf programı. ISO 14001/45001/50001
Kemer Otel (Geliştirme)	LEED&BREEAM	New Construction v6	Hedef – İnşaat 2026	Sabit	Proje planlama aşamasında

2030'a Kadar Güncellenmiş Hedefler

Gösterge	2024 Baz	2026 Hedef	2030 Hedef	KPI	Bağlantılı SKA
Kapsam 1 yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)	54	-%10	-%42	İç karbon fiyatı 50 euro/t	 
Kapsam 2 yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ² BKA)	13	-%25	-%60	YEKA / Çatı-zemin GES	 
Yenilenebilir elektrik oranı	%12	≥%30	≥%80	BMS 4.0 + derin retrofit	 
Enerji yoğunluğu (kWh/m ²)	265	-%10	-%30	BMS 4.0 + derin retrofit	 

9.2. İKLİM ADAPTASYONU VE DİRENÇLİ İNŞAAT

Portföyümüzdeki varlıklar, fiziksel iklim risklerine karşı adaptasyon çözümleri ile güçlendirilmektedir. Aşağıdaki tabloda öncelikli iklim riskleri ve 2025 yılı itibarıyla alınan önlemler özetlenmiştir:

Risk	Etki Alanı	Adaptasyon Çözümü	2024 İlerleme	2025 İlerleme	KPI	2025 İlerleme
Sel/Deniz Taşkını	Bodrum otopark, teknik hacim (Büyükyalı)	1.500 m ³ /saat kapasiteli ters sifon + 0,8 m kot koruma duvarı; Parametrik sel sigortası	Projelendirildi	Bariyer sistemi aktif; sigorta yenilendi	Beklenen zarar -%60	Pazar bazlı %1,1 azalma (I-REC etkisi, konum bazlı %0.05 artış)
Aşırı Sıcaklık	Enerji OPEX, konuk konforu (Ela Excellence)	5 MWp arazi GES + 2 MWh batarya	Fizibilite onay	GES fizibilite tamamlandı; batarya değerlendirilmedi	Enerji yoğunluğu -%11	Bulvar 216 LEED onayı
Kentsel Isı Adası	İç konfor, satış fiyatı (Bulvar 216)	8.000 m ² yeşil çatı, SRI ≥ 0,75 yansıtıcı cephe	%40 tamamlandı	LEED sertifikası alındı; yeşil çatı %100 tamamlandı	PMV konfor skoru ≤ +0,5	9.684 MWh I-REC (Ela Excellence) — portföy genelinin %53,4'ü. Jeotermal kaynaklı (Salihli JES, Sanko Enerji)
Deprem	Tüm portföy (İstanbul, Antalya)	Güçlendirme + sigorta	Devam	2025 yapısal değerlendirme tamamlandı	CAPEX tahsisi	Lokasyon bazlı artış

9. GAYRİMENKUL ODAKLI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

9.3. KİRACI VE KULLANICI SAĞLIĞI & KONFOR (WELL/YÖN)

Özak GYO, kiracı ve kullanıcı sağlığını gayrimenkul değer teklifinin merkezine yerleştirmektedir. İç hava kalitesi, doğal ışık erişimi ve WELL sertifika kapsamı gibi göstergeleri düzenli olarak izliyoruz.

Göstergeler	2022	2023	2024	2025	2030 Hedefi	Not
İç Hava Kalitesi-TVOC ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	230	198	142	157	<100	WELL v2 Air AQI sensör
Günlük Doğal Işık Alan Çalışan (%)	%62	%65	%71	%75	>%85	Büyükalyı ofis plan revizyonu
WELL Core/Shell Sertifikalı GLA (%)	%12	%15	%18	%18	%60	İlk pilot: Mahmutbey Ofis
Kiracı Memnuniyeti (Net Promoter)	28	31	35	-	$\geq +45$	Yıllık ankette 1.140 yanıt (2024)

Yeni Politika (2026): "Yeşil + Sağlık Odaklı Kira" — IAQ, enerji ve atık verilerini aylık raporlama koşulu, iyileştirme hedefini tutturana daha avantajlı kira sözleşme opsiyonları.

9.4. AKILLI BİNALAR & DİJİTALLEŞME

Gayrimenkul portföyümüzde akıllı bina teknolojileri ve dijital dönüşüm uygulamaları aracılığıyla enerji verimliliği, bakım optimizasyonu ve kiracı deneyimini geliştirmekteyiz.

Bileşen	2025 Kapsamı	2027 Planı	Faydalar	2024'ten Değişim
BMS 4.0 – Yakıt & HVAC IoT sensör	GLA %55 (Bulvar 216, Büyükyalı, Mahmutbey)	%75	Anlık kWh/m ² görüntüleme, %6 OPEX tasarrufu	Kapsam %55'e genişledi (2024: %55 hedef)
Digital Twin (BIM-FM)	Kemer (tasarım aşaması)	+ Kemer Otel	Bakım OPEX ↓%8, karbon tahmin modülü	Tasarım devam
Kiracı ÇSY Panosu	Pilot 5 kiracı, 24 sensör	20 kiracı	Şeffaflık, ortak tasarruf projesi kolaylığı	Pilot aktif
Siber Güvenlik – ISO 27001	Pilot seçilimi ve sertifikasyon hazırlığı	SOC 2 sertifikası	Kiracı veri ihlali riski ↓	Hazırlık devam; 2025'te SOC-2 eklenmesi planlanıyor
Dijital ÇSY Veri Platformu	Kavram tasarımı	IoT-ERP entegrasyon	Gerçek zamanlı enerji, su, atık izleme	Yeni-2025'te başlatıldı.

9. GAYRİMENKUL ODAKLI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

9.5. ÖZEL PROJE



9.6. TEDARİK ZİNCİRİ VE İNSAN HAKLARINA SAYGI

Program	2025	Hedef 2030	Durum
ÇSY Puanı ≥ 70 Tedarikçi Oranı (%)	-	%80	Pilot Aşama
Yerel Tedarik Oranı (%) - GYO	%92,1 (140/152)	%65	↑ Artış
Yerel Tedarik Oranı (%) - Ela	%79,5 (534/672)	%80	Devam
Çocuk İşçi/Zorla Çalıştırma Vakası	0	0	= Sıfır politikası
Tedarikçi Denetimi (saha/audit)	-	%100 kritik	İlerliyor

Özak GYO, 2027'de yürürlüğe koymak üzere hazırlamakta olduğu Tedarikçi ÇSY Kılavuzu ile tüm mal-hizmet alımlarını Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi, ILO temel sözleşmeleri ve TSRS 1 ilkeleriyle uyumlu hâle getirmeyi planlamaktadır. 10 milyon TL üzerindeki sözleşmelerde EcoVadis tabanlı değerlendirme zorunlu kılınırken, satın alma hacmimizin %71'i ESG puanı $\geq 45/100$ olan tedarikçilerden gerçekleştirildi; hedefimiz 2026'ya kadar bu oranı %80'e çıkarmaktır.

Tedarikçi ESG değerlendirme süreci 2026 yılında başlatılması planlanmaktadır.

9.7. BİYOÇEŞİTLİLİK

Özak GYO'nun operasyonel sınırlarına yakın bölgelerde biyoçeşitlilik açısından hassas alanlar değerlendirilmektedir. Özellikle Antalya (Ela Excellence) ve Kemer (geliştirme projesi) bölgelerinde endemik tür koruma çalışmaları planlanmaktadır.

Varlık/Proje	Biyoçeşitlilik Durumu	Alınan/Planlanan Önlem	Durum
Ela Excellence (Belek)	Akdeniz kıyı ekosistemi; otel alanında endemik bitki türleri	Peyzaj çimden yerel flora'ya dönüşüm programı	Devam
Kemer Otel (Geliştirme)	Makilik alan; Caretta caretta yuvalama bölgesine yakın	Proje planlama aşamasında	Planlama
Büyükyalı	Kentsel dönüşüm alanı; Marmara kıyı şeridi	Yeşil alan oranı korunarak kentsel adaptasyon	Tamamlandı
Fişekhane	Tarihi yeşil alan; kentsel biyoçeşitlilik	Restorasyon sırasında mevcut ağaçlar korundu	Tamamlandı

10. EKLER

10.1. EK 1: ENERJİ VE EMİSYON GÖSTERGELERİ (KONSOLİDE)

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Yöntem/Kaynak
Toplam Elektrik Tüketimi (kWh)	20.670.109	18.126.376	-%12,3	Sayaç verisi → TEİAŞ şebeke faktörü
Toplam Doğalgaz Tüketimi (m ³)	17.777.816	18.663.099	-	Fatura — 2024 verisi hatalı
Kapsam 1 Emisyonu (tCO ₂ e)	35.093,10	37.076,07	-	IPCC 2006; F-gaz IPCC tahmini dahil
Kapsam 2 Emisyonu (tCO ₂ e)	9.694,28	8.501,27	-%12,3	EVÇED 0,469 tCO ₂ e/ MWh (restated)
Toplam (K1+K2) (tCO ₂ e) (lokasyon bazlı)	44.787,38	45.577,34	-	F-gaz tahmini dahil
Yenilenebilir Elektrik Oranı (%)	%33,9 (I-REC 7.000 MWh / 20.670 MWh)	9.684 MWh I-REC (Ela Excellence)-portföy genelinin %53,4'ü. Jeotermal kaynaklı (Salihli JES, Sanko Enerji)	%33,9 (I-REC 7.000 MWh / 20.670 MWh)	%53,4 (I-REC 9.684 MWh / 18.126 MWh toplam)
Enerji Yoğunluğu (kWh/m ² BKA)	713	737	-	Toplam enerji / BKA
Emisyon Yoğunluğu (kgCO ₂ e/m ² BKA)	0,164	0,167	-	K1+K2 / BKA

10.2. EK 2: SU VE ATIK SU GÖSTERGELERİ (KONSOLİDE)

Gayrimenkul portföyümüzde akıllı bina teknolojileri ve dijital dönüşüm uygulamaları aracılığıyla enerji verimliliği, bakım optimizasyonu ve kiracı deneyimini geliştirmekteyiz.

Gösterge	2024	2025	Δ (%)	Yöntem/Kaynak
Toplam Su Çekimi (m ³)-Portföy	561.000	451.611	-%19,5	Belediye sayaç verisi
Şebeke Suyu (%)	%95	%70,7	-	Fatura dökümü
Su Yoğunluğu (L/m ² GLA)	580	1.658	-	Toplam çekim / toplam brüt kiral. alan
Atık Su Deşarjı (m ³)	534.000	-	-	Aritma çıkış debimetre
Atık Su Yeniden Kullanım Oranı (%)	%47	-	-	Gri su & yağmur hasadı
ISO 14001 Kapsamlı Tesis Sayısı	5	5	-	Belgelendirme kayıtları

Ela Excellence 2025 Su Performansı

Gösterge	Değer	Not
Su Çekimi (m ³)	196.957	Şebeke + yeraltı
Su Kıtlığı Riski (WRI Aqueduct)	"Yüksek" (3/5)	Antalya bölgesi

10. EKLER

10.3. EK 3: ATIK VE DÖNGÜSEL EKONOMİ GÖSTERGELERİ (KONSOLİDE)

Gösterge	2023	2024	2025	Yöntem/Kaynak
Toplam Atık (t)	2.080	2.127	869,3 (kısmi: Ela 750,9 + GYO 2 tesis 118,3)	Çevre İzin Lisans portalı (e-beyan)
Tehlikeli Atık (t)	87	76	3,1 (sadece Ela Excellence)	LoW kodu 15 01 10*, 17 05 05*
Tehlikesiz Atık (t)	840	1.051	866,2 (kısmi)	LoW kodu 20 03 01
Geri Dönüştürülebilir Oranı (%)	%38	%50	%35,3 (Ela bazlı)	AATF lisanslı geri kazanım fişleri
Portföy Sıfır Atık Belgesi (tesis)	-	6/9	7/9	Büyükaly eklendi (01/2026)



10.4. EK 4: İK VE ÇALIŞAN REFAHI GÖSTERGELERİ

Göstergeler	2024	2025	Açıklama/Not
Toplam çalışan sayısı	956	1.091	
Kadın çalışan oranı (%)	%38	%39,44	
Erkek çalışan oranı (%)	%62	%60,56	
Yönetici kadın oranı (%)–GYO	%14,6	%17,23	
Yönetici kadın oranı (%)–Ela	-	%33	
Engelli çalışan (kişi)	-	16	GYO: 7 + Ela: 9 = 16
Çalışan devir oranı (%)	-	%14,68	
Kişi başı yıllık eğitim saati	11,3	GYO: 12,57 / Ela: ~5	GYO: 2.968 saat + Ela: 15.622 saat
İş kazası olay sayısı	320	263	Ela: 262, GYO tesisler: 1. Ela toplam çalışma saati: 1.994.460
Ölümcül kaza	0	1	Mesai esnasında kalp krizi geçiren ve hastaneye intikali gerçekleşen personel.
Kayıp iş günü	-	12.196	Ela: 12.183, GYO: 13
Toplumsal yatırım (TL)	87.790.377	59.891.994	-%31,8
Etik ihbar sayısı	12	20	SpeakHub platformu

10. EKLER

10.5. EK 5: YÖNETİŞİM, ETİK VE UYUM GÖSTERGELERİ

Gösterge	2023	2024	2025	Yöntem/Kaynak
Yönetim Kurulu Üye Sayısı	6	6	6	KAP açıklamaları
Bağımsız Üye Oranı (%)	%33	%33	%33	SPK Kurumsal Yön. İlk.
Kadın Üye Oranı (%)	%17	%17	%17	-
YK ESG Eğitimi Katılımı (%)	-	-	%100	4 seans İklim & Finans atölyesi
Toplantı Sayısı (yılıda)	44	34	53	Tutanak
Etik İhbar Sayısı	0	0	20	SpeakHub anonim hattı
Doğrulanmış İhlal	0	0	11	İç denetim raporu
Yolsuzluk Vakası/Ceza (TL)	0	0	0	Hukuk
Bilgi Güvenliği İhlalleri	0	0	0	ISO27001 2026 yılında aktif olması bekleniyor.
ÇSY Performansına Bağlı Prim (%)	0	0	Planlama aşamasında	2026'da aktif olacak



10.6. EK 6: I-REC SERTİFİKA DETAYLARI VE PAZAR BAZLI KAPSAM 2

I-REC sertifikalı elektrik jeotermal kaynaklı olup emisyon faktörü 0,000 tCO₂/MWh'dir. I-REC kapsamındaki tüketim sıfır emisyonlu, kalan tüketim 0,469 tCO₂e/MWh ile hesaplanmıştır.

Pazar Bazlı Kapsam 2 Özeti

Not: 2024 I-REC sertifikası Ela Excellence'in 2024 elektrik tüketiminin (9.973 MWh) %70,2'sini karşılamaktadır. 2024 raporunda pazar bazlı Kapsam 2 hesaplaması yapılmamıştır; bu bilgi ilk kez 2025 raporunda sunulmaktadır.

Sertifika: Şubat–Aralık 2024

Lehtar: Aktay Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (Ela Excellence Resort işletmecisi) | Tedarikçi: Sanko Enerji San. ve Tic. A.Ş. | Miktar: 7.000 MWh | Dönem: 01.02.2024–31.12.2024 | Kaynak: Salihli JES-2, Manisa (Jeotermal, ES810, TC491) | Doğrulama: I-REC Standard / Evident Registry | Verification Key: 28561518

2025 Toplam I-REC: 9.684 MWh — Ela Excellence elektrik tüketiminin (9.679 MWh) %100'ünü karşılamaktadır. Portföy yenilenebilir enerji payı: %53,4.

Sertifika 1: Ocak–Ağustos 2026

Lehtar: Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. | Tedarikçi: Sanko Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Miktar: 3.137 MWh | Dönem: 01.09.2025–31.12.2025 | Kaynak: Salihli JES-3, Manisa (Jeotermal) | Doğrulama: Foton Marketplace / Evident Registry | Verification Key: 18755219

Sertifika 2: Eylül–Aralık 2025

Lehtar: Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. | Tedarikçi: Sanko Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Miktar: 6.547 MWh | Dönem: 01.01.2025–31.08.2025 | Kaynak: Salihli JES-3, Manisa (Jeotermal, ES810, TC491) | Doğrulama: Foton Marketplace / Evident Registry | Verification Key: 22379651

10. EKLER

10.7. EK-7: TSRS UYUM DİZİNİ

TSRS 1 Yönetişim

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.27(a)	Yönetişim organı, görev tanımı, yetkinlik	Yönetişim (Bölüm 5.1)	[22-24]
P.27(a)(i)	Görev tanımı ve yetkinlikler	Yönetişim–Sürdürülebilirlik Komitesi	[22-23]
P.27(a)(ii)	Yetkinlik ve beceriler	Yönetişim (Bölüm 5.1-B)	[23]
P.27(a)(iii)	Toplantı sıklığı ve bilgilendirme	Yönetişim (Bölüm 5.1-C)	[24]
P.27(a)(iv)	Strateji, risk yönetimi ve ödünleşim	Yönetişim (Bölüm 5.1-D)	[24]
P.27(a)(v)	Performans metrikleri ve ücretlendirme	Yönetişim (Bölüm 5.1-E)	[24]
P.27(b)	Yönetimin görevi	Yönetişim (Bölüm 5.2)	[25-26]
P.27(b)(i–ii)	Görev devri, kontroller ve entegrasyon	Yönetişim (Bölüm 5.2-A/B)	[25-26]

TSRS 1 Strateji

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.29(a)	Risk/fırsat tanımı ve zaman dilimi	Strateji (Bölüm 6.1)	[30-31]
P.30–31	Etkiler (iş modeli, değer zinciri)	Strateji (Bölüm 6.3)	[33]
P.32–34	Stratejiye yanıtlar, ödünleşimler	Strateji (Bölüm 6.2)	[32]
P.35–40	Finansal etkiler	Strateji (Bölüm 6.4)	[34-35]
P.41–42	İklim dayanıklılığı ve senaryo analizi	Strateji (Bölüm 6.5)	[35-37]

TSRS 1 Risk Yönetimi

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.43	Risk belirleme ve izleme süreçleri	Risk Yönetimi (Bölüm 7.1)	[38–40]
P.44(a)	Risk değerlendirme metodolojisi	Risk Yönetimi (Bölüm 7.1-7.2)	[38–41]
P.44(b)	Fırsat belirleme süreçleri	Risk Yönetimi (Bölüm 7.4)	[42]
P.44(c)	Genel risk yönetimi entegrasyonu	Risk Yönetimi (Bölüm 7.5)	[43]

TSRS 1 Metrikler ve Hedefler

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.45–50	Zorunlu metrikler (enerji, GHG, su, atık vb.)	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1–8.4)	[44–51]
P.51–53	Hedefler ve ilerleme durumu	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.5)	[52]

10. EKLER

TSRS 1 İklim ile İlgili Açıklamalar

TSRS Paragrafı	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
P.6(a–b)	İklim yönetişimi ve yönetim rolü	Yönetişim (Bölüm 5)	[22–28]
P.9(a), 10–12	İklim risk/fırsat tanımı ve etkiler	Strateji (Bölüm 6.1)	[30–31]
P.13–14	İklim etkileri ve stratejiye yanıt	Strateji (Bölüm 6.2–6.3)	[32–33]
P.15–21	Finansal etkiler, senaryo analizi	Strateji (Bölüm 6.4)	[34–35]
P.22–23	İklim dayanıklılığı değerlendirme	Strateji (Bölüm 6.5)	[35–37]
P.24–25	Risk/fırsat izleme metodolojisi	Risk Yönetimi (Bölüm 7)	[38–43]
P.27–32	Zorunlu iklim metrikleri (GHG, enerji)	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1)	[44–46]
P.33–37	Hedefler ve ilerleme durumu	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.5)	[52]
P.29–30	Kapsam 3 geçiş muafiyeti beyanı	Rapor Hakkında (Bölüm 1.3)	[4]

10. 8. EK-8: GRI UYUM DİZİNİ

GRI Kodu	Açıklama	Rapor Bölümü	Sayfa
2.1	Organizasyon detayları	Kurumsal Profil (Bölüm 3)	[10-12]
2.2	Tedarik zinciri	Gayrimenkul Sürd. (Bölüm 9.6)	[58]
2.3	Raporlama dönemi, kapsam ve sınırlar	Rapor Hakkında (Bölüm 1.1)	[2]
2.5	Dış doğrulama	Rapor Hakkında / Ekler-Güvence	[71-73]
2.6	Faaliyetler, değer zinciri	Kurumsal Profil (Bölüm 3)	[10-12]
2.9	Yönetişim yapısı	Yönetişim (Bölüm 5)	[22-28]
2.12	Sürdürülebilirlik stratejisi	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Bölüm 4)	[14-20]
2.14	Yönetim kurulu gözetimi	Yönetişim (Bölüm 5.1)	[22-24]
2.22	Yönetim beyanı	Liderlerimizden Mesajlar (Bölüm 2)	[6-8]
2-29	Paydaş katılımı	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Bölüm 4.2)	[15]
3.1	Önemlilik süreci	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Bölüm 4.3)	[16-18]
3.2	Önemli konular listesi	Sürdürülebilirlik Yaklaşımı (Bölüm 4.3)	[16-18]
3.3	Her önemli konuya ilişkin yönetim	İlgili performans bölümleri	Çeşitli
302-1	Enerji tüketimi	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1-C)	[46]
302-3	Enerji yoğunluğu	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1-C)	[46]
303-1	Su çekimi	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.3)	[48]
303-2	Su yönetimi etkileri	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.3)	[48]
305-1	Kapsam 1 emisyonları	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1-A)	[44]
305-2	Kapsam 2 emisyonları	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.1-A)	[44]
305-3	Kapsam 3 emisyonları	Rapor Hakkında (geçiş muafiyeti)	[4]
305-5	Emisyon azaltımı	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.5)	[52]
306-1	Atık üretimi ve yönetimi	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.2)	[47]
306-2	Atık türleri ve bertaraf yöntemleri	EK-3	[62]
401-1	İstihdam, yeni işe alımlar	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.4-A)	[49]
401-2	Çalışanlara sağlanan yan haklar	EK-4	[63]
403-1	İSG yönetim sistemi	Risk Yönetimi (Bölüm 7.6)	[43]
403-9	İş kazaları ve yaralanmalar	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.4-B)	[50]
404-1	Çalışan eğitimi (ortalama saat)	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.4-C)	[50]
405-1	Çeşitlilik ve fırsat eşitliği	Metrikler ve Hedefler (Bölüm 8.4-A)	[49]
413-1	Yerel topluluklarla etkileşim	Gayrimenkul Sürd. (Bölüm 9.5-9.6)	[58]

10. EKLER

10.9. EK-9: KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltma	Açıklama
AB	Avrupa Birliği
BIM	Yapı Bilgi Modellemesi (Building Information Modeling)
BIST	Borsa İstanbul
BKA	Brüt Kiralanabilir Alan
BMS	Bina Yönetim Sistemi
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
CDP	Karbon Saydamlık Projesi (Carbon Disclosure Project)
ÇSY	Çevresel, Sosyal ve Yönetişim
EF	Emisyon Faktörü
ESRS	Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları
ETS	Emisyon Ticaret Sistemi
EVÇED	Enerji Verimliliği ve Çevre Dairesi Başkanlığı
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr
GES	Güneş Enerjisi Santrali
GHG	Sera Gazı (Greenhouse Gas)
GRI	Küresel Raporlama Girişimi
GWP	Küresel Isınma Potansiyeli
IFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
IPCC	Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli
ISO	Uluslararası Standardizasyon Örgütü
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu

Kısaltma	Açıklama
KGK	Kamu Gözetimi Kurumu
KRO	Kurumsal Risk Envanteri
KSS	Kurumsal Sosyal Sorumluluk
KVKK	Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
LCA	Yaşam Döngüsü Analizi
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LTIFR	Kayıp Zamanlı Kaza Sıklık Oranı
NAD	Net Aktif Değer
NCV	Net Kalorifik Değer
RESK	Riskin Erken Saptanması Komitesi
SASB	Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu
SBTi	Bilim Temelli Hedefler Girişimi
SKA	Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TCFD	İklimle İlgili Finansal Açıklamalar Görev Gücü
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSRS	Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
WELL	WELL Building Standard
YEKDEM	Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması

10.10. EK-10: BAĞIMSIZ DENETİM VE GÜVENCE RAPORU



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının ("hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar" a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporunda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun Uygulanan Standartlar ve Çerçeveler bölümünde açıklandığı üzere, bu rapor TSRS 1 ve TSRS 2'in sağladığı muafiyetleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

İncelenmekte olan bilgilerin seçici olarak test edilmesi nedeniyle tüm güvence sözleşmelerinde yapısal sınırlamalar mevcuttur. Bu nedenle hile, hata veya uyumsuzluk meydana gelebilir ve tespit edilemeyebilir. Ek olarak, raporlama belgelerinde yer alan finansal olmayan bilgiler gibi, bu tür bilgilerin belirlenmesi, hesaplanması ve örneklenmesi veya tahmin edilmesi için kullanılan nitelik ve yöntemler dikkate alındığında, finansal bilgilere göre daha yapısal sınırlamalara tabidir.

Denetimimiz, Güvence Denetimi Standardı 3000 ve 3410'da tanımlandığı şekilde sınırlı güvence sağlamaktadır. Sınırlı güvence çalışması kapsamında yapılan işlemler, doğası ve zamanlaması gereği – ve daha az kapsamlı olarak – makul bir güvence çalışmasından farklılık göstermektedir. Dolayısıyla sınırlı bir güvence çalışmasında elde edilen güvence düzeyi, makul bir güvence çalışması kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır.

10.10. EK-10: BAĞIMSIZ DENETİM VE GÜVENCE RAPORU



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri" ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

10.10. EK-10: BAĞIMSIZ DENETİM VE GÜVENCE RAPORU



KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar'daki (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Kuruluşumuz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Grup'un iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış; • Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Grup'un kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Grup'un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup'un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate Member of Praxity AISBL)



Hasan Ersin
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 19 Ağustos 2026

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Özak GYO Merkez

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52C/5 34020 Büyükyalı, Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 212 486 36 50
Faks: +90 212 486 02 51
E-posta: info@ozakgyo.com
Web: www.ozakgyo.com

Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi 34020 Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 212 557 73 73
E-posta: info@buyukyali.com
Web: www.buyukyali.com

Ela Excellence Resort Hotel

Adres: İskele Mevkii, Belek/Antalya
Telefon: +90 242 710 22 00
Faks: +90 242 715 27 75
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: 4441352@elaresort.com
Web: www.elaresort.com

Özak Göktürk Satış Ofisi

Adres: Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. No: 30/32P Göktürk/İstanbul
Telefon: +90 212 633 53 53
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: info@ozakgokturk.com
Web: ozakgyo.com

Özak Dragos Satış Ofisi

Adres: Özak GYO şantiye alanı Satış Ofisi, Cevizli, Tugay Yolu Cd. 14 /2, 34843 Maltepe/İstanbul
Telefon: (0212) 486 01 68
Web: ozakgyo.com
E-posta: info@ozakgokturk.com

Hayat Flora Satış Ofisi

Adres: İstasyon, 1441 Sk., 34290 Küçükçekmece/İstanbul
Telefon: (0212) 473 88 74
Web: ozakgyo.com

ÔZAKGYO