



GELECEK AJANDASI

ÔZAKGYO

2020 FAALİYET RAPORU

Bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı İçin Sürdürülebilirlik Ne Demektir?

İnsanlık tarihinin en zor yıllarından birini geride bıraktık. Belirsizlik ve endişelerle dolu 2020, bize bir kez daha öğretti ki, ancak güçlü temeller üzerine inşa edilen işler geleceği görebilir.

Özak GYO olarak, kuruluşumuzdan bugüne kadar yarattığımız müşteri ve çalışan memnuniyeti, düzenli ve öngörülebilir gelir yaratmaya odaklı portföy dağılımımız, güçlü mali yapımız ve benzersiz iş ve yönetim modelimizle bu zor yılı da büyüyerek ve daha güçlenerek geride bıraktık.

Bizim için sürdürülebilirlik tam da bu demek. Koşullar ne olursa olsun, tüm paydaşlarımız için güven ve değer yaratmaya devam etmektir.

Hak Edilmiş Güven Demektir.

Kuruluşumuzdan bugüne, koşullar ne kadar zorlaşsa da, daima kalite ve verimlilik odaklı yaklaşımımızla yolumuza devam ettik. Hayata geçirdiğimiz ve söz verdiğimiz kalite ile zamanında teslim ettiğimiz her projeyle paydaşlarımızın bize olan güveni büyüdü. Tabii ki büyüyen tek şey güven değildi. Geriye dönüp baktığımızda kuruluşumuzdan bugüne %42 yıllık birleşik büyüme oranı ile sektöre yön verdiğimizizi, sektörün öncü ve lider kuruluşlarından biri haline geldiğimizi görmekten gurur duyuyoruz.

Paydaş güveni

Öncülük

Güçlü büyüme

Değer Odaklı Proje Yönetimi Demektir.

Gayrimenkul geliştirmede deneyimli bir proje ekibine ve lidere sahibiz. Projelerimizin değer yaratma potansiyelini iyi hesaplıyor, doğru projeyi, doğru zaman ve doğru lokasyonda hayata geçiriyoruz. Bir değer ekecekseniz ve bu değeri büyütecekseniz, yerini çok iyi seçmelisiniz. İşte biz, yıllardır doğru lokasyona doğru projeleri “ekerek” yüksek verim alıyoruz. Önceden hedeflediğimiz sonucu görüyor, o bölgeye en doğru zamanda yatırım yapıyoruz.

Doğru proje

Doğru zaman

Doğru lokasyon



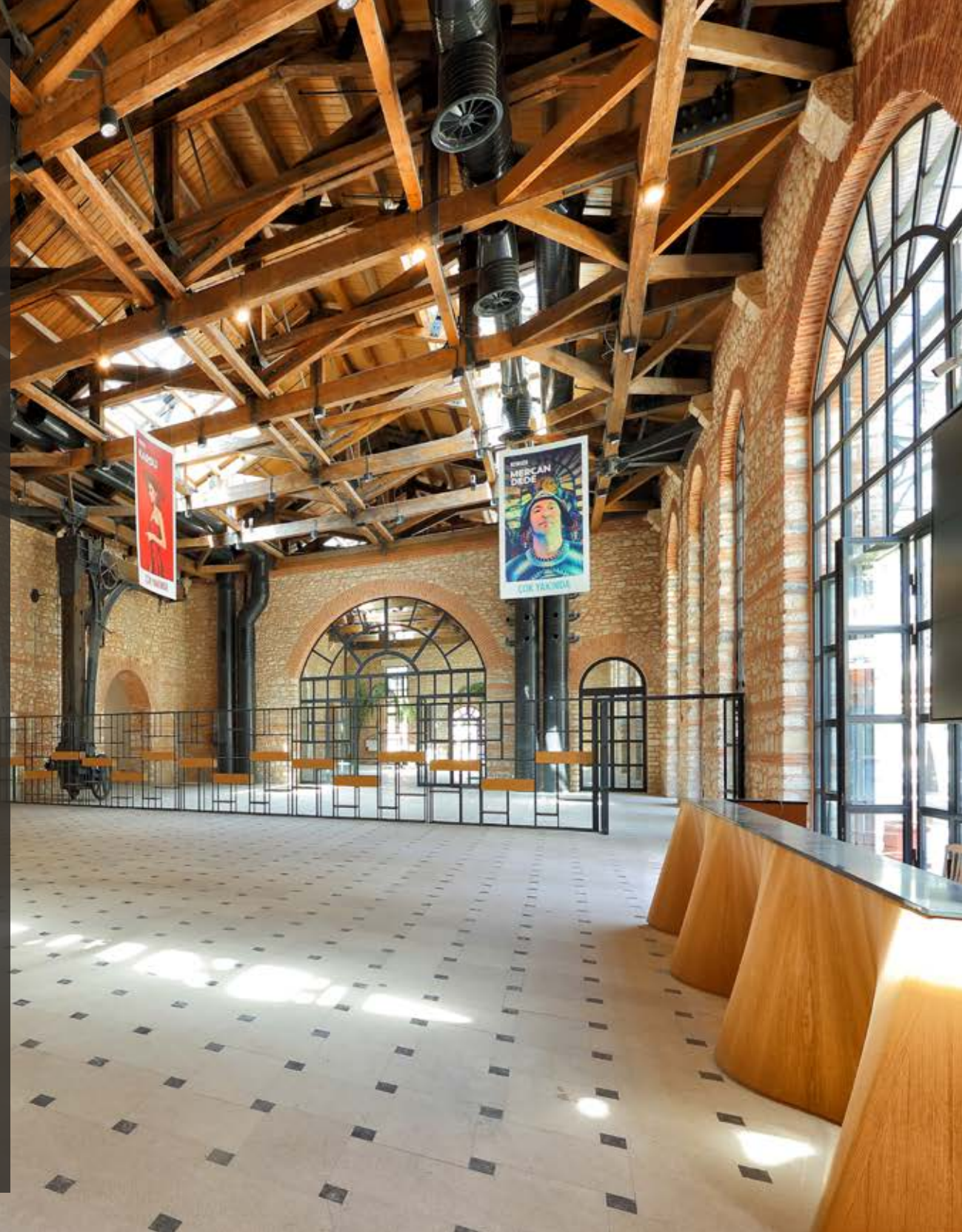
Sağlam Finansal Yapı Demektir.

2020 yıl sonu itibarıyla 134,7 milyon TL ile en güçlü net nakit pozisyonuna sahip GYO'lardan biriyiz. Negatif borç/öz kaynak oranımız ve düşük döviz riskimiz ile sağlam bir mali yapıya sahibiz. 5,9 milyar TL aktif büyüklüğümüz ve 4,8 milyar TL gayrimenkul portföy değerimizin bu yıl ürettiği 617,2 milyon TL'lik net kâr, gücümüze güç kattı.

Güçlü net nakit pozisyonu

Düşük borçluluk oranı

Düşük döviz riski



Çeşitlendirilmiş Portföy ve Düzenli Gelir Demektir.

Toplam değeri 4,8 milyar TL'ye ulaşan, gayrimenkul projeleri, ofis, otel, perakende ve arsalarla iyi çeşitlendirilmiş bir portföye sahibiz. Farklı segmentlerde, titiz analizler sonucunda yaptığımız çeşitlendirme, yüksek kazanç kapılarını açarken riskli dönemlerde de güvenle ilerlememizi sağlıyor. Güvenilir kiracılarımızla yaptığımız büyük bölümü dövize endeksli kira sözleşmeleri sayesinde de, öngörülebilir bir nakit akışına sahibiz.

Çeşitlendirilmiş portföy

Düzenli kira geliri

İtibarlı kiracılar



Büyük Düşünmek Demektir.

Büyük hayaller kurarak, büyük sözler vererek önemli bir projeye başladık. Bugün Özak GYO'nun büyümesinin itici gücü olan Büyükyalı Projesi'nde malzeme, atmosfer, kalite; yani ne söz verdiğimiz yerine getirerek tamamladık. Yoksa bir proje, nasıl satış rekortmeni olabilir? Nasıl Avrupa'nın en iyi konut projesi seçilebilir? Geleceğimizin diğer itici gücü olan Göktürk ve Fişekhane Projelerimizin güveniyle daha büyük sözler vermeye hazırlanıyoruz.

Büyükyalı

Özak Göktürk

Fişekhane



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Özak GYO olarak, dünyayı etkisi altına alan pandemiye rağmen, nitelikli insan kaynağımız, güçlü finansal yapımız, riski dengeleyen, birbirinden farklı faaliyet alanlarımız, çeşitlendirilmiş portföyümüz, yıllara dayanan tecrübemiz ve yaşama değer katan projelerimiz sayesinde, 2020 yılında da güçlü büyümemizi sürdürdük.

5,9 Milyar TL

Aktif Büyüklük

3,7 Milyar TL

Net Aktif Değer

Değerli Paydaşlarımız,

Dünyayı etkisi altına alan pandemi nedeniyle belki de tarihin en sıra dışı süreçlerinden birine tanıklık ediyoruz. Bu sürecin etkilerini özellikle hizmet ve gayrimenkul sektörlerinde yakından gözlemlemek mümkün. 2020 yılında, salgının her iki sektördeki arz-talep dengesiyle birlikte trendleri ve tüketici eğilimlerini nasıl değiştirdiğini gördük. Öncelikle, “erteleme” refleksinin, pandemi nedeniyle hâkim davranış biçimi haline geldiğini izledik. Bununla birlikte sosyokültürel yapının değişimine ve bu değişimin tercihleri nasıl yeniden şekillendirdiğine tanık olduk. Özetle COVID-19, “hizmet” ve “gayrimenkul” olguları üzerinde her anlamda dönüştürücü bir etki yarattı.

Bu dönemde evde geçirilen süre artarken, konuta yüklenen işlev “barınma”nın oldukça ötesine taşındı. Örneğin “evden çalışma”, yaşamımızın doğal bir parçası haline geldi. Teras, bahçe, balkon, denize erişim, doğal ve sağlıklı yaşam alanları, ulaşım kolaylığı gibi özellikler tercihlerde en belirleyici rolü üstlendi. İç mekânlardaki hava, nem, ısı ve gün ışığı gibi koşullar daha da ön plana çıktı. Yürüme mesafesinde bir yaşam, araç kullanmadan ihtiyaç duyulan her şeye erişim, spor, gastronomi, kültür-sanat gibi kentsel donatılara ulaşabilme konforu, aynı şekilde çok daha kritik ve önemli bir hale geldi.

İşte tüm bu tespitler, Özak GYO olarak, ne kadar isabetli bir öngörü yeteneğine sahip olduğumuzu ve paydaşlarımız için uzun vadede nasıl bir değer ürettiğimizi bir defa daha kanıtladı. Ve bu öngörü yeteneğimiz, pandemi gibi zorlayıcı bir sürece rağmen bizi rakiplerimizden daha da ayırtırdı, güçlendirdi. Attığımız doğru adımlar ve stratejik gelecek vizyonumuz sayesinde, markamıza duyulan güvenin her geçen gün daha da arttığını gözlemledik.



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Eylül 2016'da gerçekleştirdiğimiz lansmanın ardından, arka arkaya satış rekorları kıran Büyükyalı İstanbul Projemiz, 2020'de de Emlak Konut GYO'nun en çok satan projeleri arasında yer alırken, 2020 sonu itibarıyla toplam hasılat 2,9 milyar TL'ye ulaştı.

Sadece konut üretimi gibi tek bir alanda değil, turizmden profesyonel depolama hizmetlerine, AVM yönetiminden gayrimenkulün tüm alanlarına uzanan geniş bir yelpazede faaliyet gösteren Özak GYO, paydaşlarının iç sesini ve konjonktürel değişimleri derinlemesine ve doğru bir şekilde irdeleyerek, bu dönemde de müşteri memnuniyeti konusunda fark yarattı ve trendleri belirledi. Riskin minimum seviyeye indirildiği, sürdürülebilir ve çeşitlendirilmiş gelir kaynakları ile değer üretmeye devam etti.

Velhasıl Özak GYO, tüm yetkinlikleriyle, 2020 gibi zorlu bir yılda da güçlü büyümesini sürdürdü.

Büyükyalı'da "iyi yaşam" başladı...

Eylül 2016'da gerçekleştirdiğimiz lansmanın ardından, arka arkaya satış rekorları kıran Büyükyalı İstanbul Projemiz, 2020'de de Emlak Konut GYO'nun en çok satan projeleri arasında yer aldı. 2020 sonu itibarıyla toplam hasılat 2,9 milyar TL'ye ulaşırken, 713 bağımsız bölümün sahiplerine teslim edilmesiyle projedeki satış/teslimat oranı %82'ye ulaştı. 2020'nin ikinci çeyreğinde yaşamın başladığı Büyükyalı'nın doluluk oranı her geçen gün artmaya devam ediyor. "Yeni Şehircilik" anlayışı ile hayata geçirdiğimiz Büyükyalı, pandemide de sektörün yükselen yıldızı olmaya devam etti.

Bütünsel bir yaşam deneyimi, şehre nefes veren bir sinerji: Fişekhane...

Büyükyalı ile birlikte dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden yaşama kazandırılan tarihi binalarda hayat bulan Fişekhane, kültür, sanat, eğlence ve lezzeti, tarihi bir dokuda, üstün kalite anlayışıyla sunan konseptiyle sosyal yaşamı farklı bir boyuta taşıdı. Misafirlerine bütünsel ve kusursuz bir yaşam deneyimi sunan Fişekhane, gurme restoranları, kafeleri, performans sanatları merkezi, sinema salonları, spor ve sağlık merkezi, zengin etkinlik programı, sıra dışı alışveriş deneyimi, Türkiye'de bir benzeri bulunmayan organik pazarı ve gurme marketiyle, önemli bir cazibe merkezi olarak 2020 yılına damgasını vurdu. Fişekhane'nin en değerli iş ortaklarından biri ise Contemporary İstanbul Vakfı oldu. Vakıf, Fişekhane'deki yeni etkinlik alanı Cocoon ile hem sanatçılara hem de sanatseverlerle, şehrin ruhunu yaşatan ve yansıtan yepyeni bir platform sunuyor. Kiralama sürecinin, pandemiye rağmen %80 oranında tamamlandığı Fişekhane, hayatın normale dönmeyeceğiyle birlikte, İstanbul'un sosyal yaşamına yepyeni bir soluk, yepyeni bir sinerji getirecek.

2020'de, pandemi ile mücadele için de var gücümüzle çalıştık. Tüm çabamızla, çalışanlarımız, müşterilerimiz ve toplumun sağlığını korumaya, virüsün yayılmasını engellemeye gayret ettik.

Yemyeşil bir yaşam, yemyeşil bir konsept: Özak Göktürk...

Hayata geçirdiği projelerde sadece yeni yaşam alanları değil yepyeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO olarak, hayallerin gerçeğe dönüşeceği "Özak Göktürk" Projemizle de ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını araladık. Tüketicilerde giderek güçlenen "Özak" algısını dikkate alarak "Özak Göktürk" adını verdiğimiz Projemiz, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunuyor.

Özak GYO'nun, öngörü yeteneği sayesinde doğru zamanda portföyüne kattığı varlıklardan biri olan, Göktürk'teki 203 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilen Projemizde 2020 yıl sonu itibarıyla oldukça başarılı bir satış oranına ulaşıldı. Sektör açısından zorlu geçen bir dönemde, böylesine önemli bir başarıya imza atmış olmamız, tüketicilerin ihtiyaç ve beklentilerini ne kadar doğru analiz ettiğimizi ortaya koyuyor. Projemizin, 201 Ada 1 Parsel'de yer alan 2. etabına da önümüzdeki dönemlerde başlamayı planlıyoruz. Satışların hızlı bir şekilde devam ettiği Özak Göktürk'te hemen her projemizde olduğu gibi kârlılığa ve rakamlara değil, burada şekillenecek yaşam biçimine ve sunacağımız değerlere odaklanacağız.

Pandemi sürecinde alınan önlemler ve tüm zorluklara rağmen başarılarla geçen bir yıl...

2020'de, pandemi ile mücadele için de var gücümüzle çalıştık. Tüm çabamızla, çalışanlarımız, müşterilerimiz ve toplumun sağlığını korumaya, virüsün yayılmasını engellemeye gayret ettik. Yüksek bir sorumluluk bilinciyle, tüm paydaşlarımızın hayatını kolaylaştırmaya odaklandık. Hizmet ve gayrimenkul gibi sektörleri yoğun bir şekilde etkileyen olumsuzluklara rağmen, kriz yönetimi becerimizle, yaşananlardan en az etkilenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olarak dönemin getirdiği yeni fırsatlara odaklandık ve esnek yapımız sayesinde stratejilerimizi yeniden şekillendirdik. Bu dönemde aldığımız hızlı ve doğru kararlarla rakiplerimizden ayrıştık.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Özak GYO önümüzdeki dönemde de, doğru zaman, doğru lokasyon ve ihtiyaçları doğru analiz ederek doğru konseptte proje geliştirme kabiliyeti ve riski bertaraf eden portföy yapısıyla hem gayrimenkul sektörünün hem de ülkemizin en güçlü şirketlerinden biri olmaya devam edecek.

Tam zamanında attığımız doğru adımlar, esnek iş modelimiz, çeşitlendirilmiş portföy yapımız, riski dengeleyen farklı faaliyet alanlarımız, sürdürülebilir ve döviz cinsinden gelir kaynaklarımız, son 2 yılda %70 oranında azalan borçlarımız, ürün çeşitliliğimiz, teknolojik altyapımız, yetkin insan kaynağımız ve süreç yönetimi konusundaki uzmanlığımızla, bu zorlu dönemi de fırsata çevirmeyi başardık. 2020, Özak GYO için, pandemiye rağmen yine başarılarla dolu geçen ve bu başarıların tescillendiği bir yıl oldu.

Özak GYO, hem Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi'nde hem de BIST-100'de...

Bu dönemde Özak GYO, güçlü finansal yapısı ve dengeli portföyü ile "Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"ne girmeye hak kazandı. Şirketimizin uluslararası bilinirliğini artıracak bu adım, büyük yatırımcılara ulaşmamız açısından kritik bir önem taşıyor.

2020'deki bir diğer güzel haber de Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nden geldi. Şirketimiz, "5. Sermaye Piyasaları Altın Boğa Ödülleri" kapsamında "Yatırım Ortaklığı" kategorisinde, "2019 Yılı Yatırım Artış Lideri Ödülü"ne layık görüldü.

Özak GYO paylarının, 1 Nisan 2020'den itibaren BIST-100 Endeksi'nde işlem görmeye başlaması ise 2020'nin dikkat çeken gelişmelerinden bir diğeri oldu.

Geleceğe güvenle bakıyor, potansiyelimizi zirveye taşıyoruz...

Değerli Paydaşlarımız,

Bu süreçte, yaşanan tüm dalgalanmalara rağmen, sahip olduğumuz güçlü özkaynakla projelerimizi planlandığı şekilde hayata geçirirken, alternatif gelir kaynaklarımız sayesinde yolculuğumuza emin adımlarla devam ettik. Özak Global Holding'in farklı sektörlerde, yıllara dayanan tecrübesinden aldığımız güç ve ilhamla, sadece yaşama değil tüm paydaşlarımıza değer kattık.

Özak GYO önümüzdeki dönemde de, doğru zaman, doğru lokasyon ve ihtiyaçları doğru analiz ederek doğru konseptte proje geliştirme kabiliyeti ve riski bertaraf eden portföy yapısıyla hem gayrimenkul sektörünün hem de ülkemizin en güçlü şirketlerinden biri olmaya devam edecek. Stratejik yaklaşımımız, kurumsal ve sürdürülebilir yapımız ve evrensel yönetim anlayışımızla güçlü net aktif değer büyümemizi sürdüreceğiz. Bundan sonra da, turizmden depolamaya, AVM yönetiminden gayrimenkule uzanan farklı faaliyet alanlarımızda çok önemli başarılarla yelken açacağız.

Hayalimiz, dijitalleşme yolculuğumuzla sektörde bir devrime imza atmak ve dünyanın sayılı gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında yer almak.

2021 aynı zamanda, Özak GYO için, planlanan bir şekilde, değişim ve dönüşüm sürecinin devamı niteliğinde bir yıl olacak. 2021 ile birlikte, stratejilerimizi, organizasyon yapımızı, çalışma koşullarımızı, iş süreçlerimizi teknolojinin sunduğu imkân ve fırsatlarla yeniden gözden geçireceğiz. Bu da sahip olduğumuz hızı, uyum kabiliyetimizi ve esnekliğimizi daha da artıracak.

Amacımız, bugünlere kadar gururla taşıdığımız, bizi biz yapan şirket kültürümüzü ve değerlerimizi, dijitalleşerek geleceğe taşımak ve aynı heyecanla, tüm faaliyet alanlarımızda yepyeni projeler geliştirerek yaşama, paydaşlarımıza daha da çok değer katmak. Hayalimiz ise dijitalleşme yolculuğumuzla sektörde bir devrime imza atmak ve dünyanın sayılı gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında yer almak.

Yolumuz uzun, hedeflerimiz çok büyük...

Güçlü bir finansal yapı, güçlü bir insan kaynağı ve köklü bir tecrübe gibi, bu hedeflere ulaşabilecek her şeye sahibiz. Sizlerden aldığımız destekle, emin adımlarla geleceğe yürümeye; ülkemiz, Şirketimiz, müşterilerimiz, yatırımcılarımız, çalışanlarımız, özetle tüm paydaşlarımız için var gücümüzle çalışmaya ve değer üretmeye devam edeceğiz...

Sevgi ve saygılarımla,

Ahmet Akbalık
Özak GYO Yönetim Kurulu Başkanı

Kısaca Özak GYO

Yaşama değer katmayı" merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.

3,7 Milyar TL

Net Aktif Değer

1995 yılında Inter Yapı'yla inşaat sektörüne giriş yapan ve zaman içerisinde tüm gayrimenkulleri tek çatı altında toplamak amacıyla 2009 yılında kurulan Özak GYO, yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quality Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen Bayrampaşa Metro Gross Market binası, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe, Hayat Tepe Suites ve son olarak 2020 yılında portföye katılan Büyükyalı Özak Genel Müdürlük binası gibi pek çok proje ile sürdürülebilir değer yaratmaya devam etmektedir.

2016 başında yapımına başlanan ve Özak GYO'nun %60 payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020 yılının 2'nci çeyreğinde başlamış, kentin yeni yaşam merkezi niteliğindeki Fişekhane hayata geçmiştir. Marmara Denizi'nin kıyısında, Tarihi Yarımada'dan Kapalıçarşı'ya, yeni havaalanından Avrasya Tüneli'ne birçok stratejik noktaya komşu konumuyla, İstanbul'un tam merkezinde yer alan Proje her geçen gün değerine değer katmaktadır.

Şirket'in Göktürk'te bulunan arsaları üzerinde tasarlanan konut projesinin ilk etabı da 2020 yılında satışa sunulmuştur. İstanbul'un değeri en çok yükselen bölgelerinden biri olan Göktürk'te "Özak Göktürk" markası ile hayata geçirilen Proje'nin ilk etabı yoğun ilgi görmüştür.

Önümüzdeki dönemde Göktürk'te yer alan diğer arsasında Proje'nin ikinci etabını hayata geçirmeye planlayan Özak GYO, ayrıca Beşiktaş Balmumcu'daki arazisinde karma kullanımlı bir proje geliştirerek kent yaşamına değer katmayı planlamaktadır. Şirket, Antalya Demre ve Aydın Didim'de yer alan turizm tahsisli arsaları üzerinde geliştireceği projelerle turizm yatırımlarına da devam edecektir.

"Yaşama değer katmayı" merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.

2020 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 5,9 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 4,8 milyar TL ve net aktif değeri 3,7 milyar TL olmuştur.

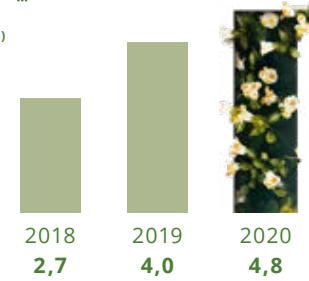
Rakamlarla Özak GYO

Sürdürülebilir büyümesini devam ettiren ve 2020 yılında güçlü finansal sonuçlara imza atan Özak GYO, aktif toplamını 5,9 milyar TL'ye yükseltirken, gayrimenkul portföy değerini ise 4,8 milyar TL'nin üzerine çıkarmıştır.

Gayrimenkul Portföy Değeri (Milyar TL)

%77

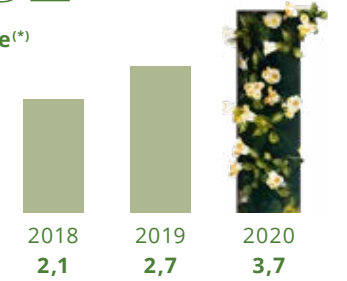
Büyüme^(*)



Net Aktif Değer (Milyar TL)

%82

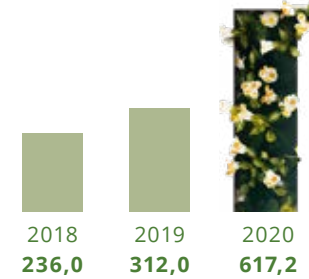
Büyüme^(*)



Net Kâr (Milyon TL)

%162

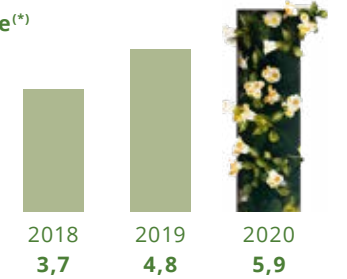
Büyüme^(*)



Aktif Toplamı (Milyar TL)

%61

Büyüme^(*)



(*) 2018-2020 arası artış

Yıl Sonu İtibarıyla

2020 yıl sonu itibarıyla piyasa değerini 1,9 milyar TL'ye çıkartan Özak GYO'nun toplam satış gelirleri ise %125 artışla 1,2 milyar TL'ye yükselmiştir.

5,9 Milyar TL

Aktif Büyüklük

%32,6

FAVÖK Marjı

3,7 Milyar TL(*)

Net Aktif Değer

1,9 Milyar TL

Piyasa Değeri

364,0 Milyon TL

Sermaye

3,5 Milyar TL

Özkaynaklar

1,2 Milyar TL

Toplam Satış Gelirleri

81,1 Milyon TL(*)

Kira Gelirleri

386,4 Milyon TL

FAVÖK

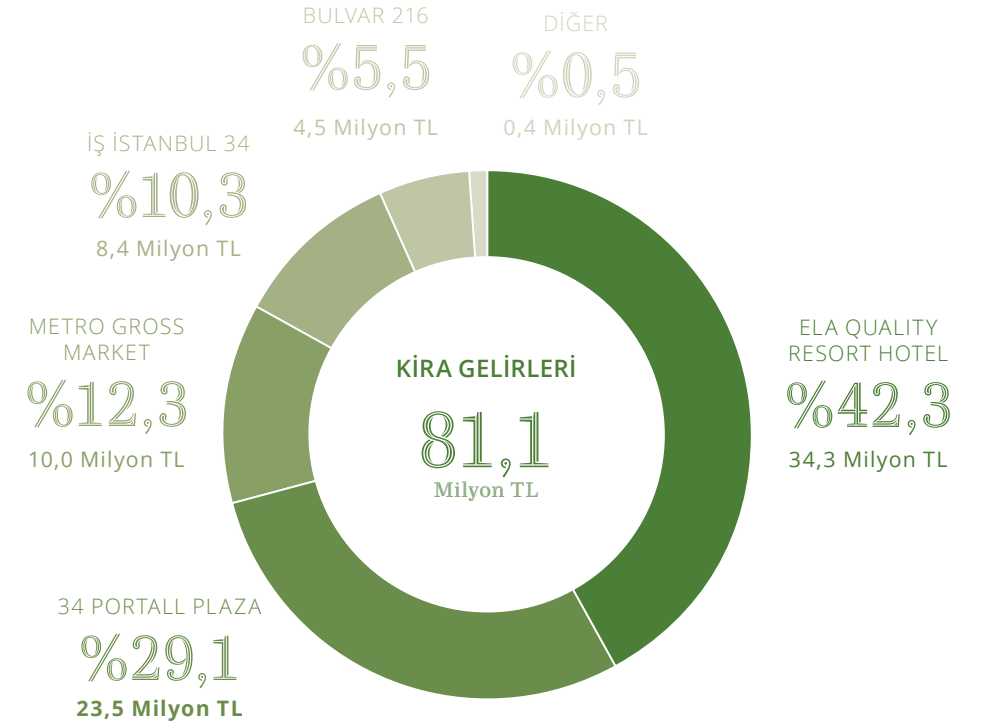
617,2 Milyon TL

Net Kâr

(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Özak GYO Kira Gelirleri Dağılımı(*)

%85'lik toplam portföydeki ortalama doluluk oranına sahip olan Özak GYO'nun toplam kira geliri, 2020 yılında 81,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.



%85

Toplam Portföydeki Ortalama Doluluk

%65

Döviz Bazlı Kira Kontratları

(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Yapılacaklar Listemiz

2021

01

Yıl sonu itibarıyla net aktif değerin 4,7 milyar TL'ye çıkarılması

02

Büyükyalı Projesi satış ve teslim faaliyetlerinin sorunsuzca yürütülmesi

03

Göktürk Projesi'nde satış ve teslim faaliyetlerinin sorunsuzca yürütülmesi

04

Portföyün daha efektif ve verimli kullanılmasıyla kira gelirlerinin 200 milyon TL üzerine çıkarılması

05

Yeni değerler yaratmak için ihale fırsatlarının takip edilmesi

Yapılacaklar Listemiz

Orta - Uzun Vade

01

Finansal gücü artırırken net aktif değerin 6 milyar TL'nin üzerine çıkarılması

02

Balmumcu arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi

03

Büyükyalı ve Göktürk Projelerinde satış ve teslimlerin tamamlanması

04

Mahmutbey arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi

05

Didim ve Demre'de yer alan arazilerde 5 yıldızlı otel projelerinin hayata geçirilmesi

06

Yeni değerler yaratmak için fırsatların sürekli olarak takip edilmesi

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 243'te "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 243'te "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Yıllık Planımız 2021

08.01.2021 2020 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları	14.05.2021 Vergi Dairesi'ne 2021'3A Finansal Tablo Gönderimi
15.01.2021 Aktifin %2'sini Aşmayan 2020 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması	20.05.2021 Olağan Genel Kurul Toplantısı
27.01.2021 Değerleme Şirketi Seçimi	13.08.2021 Vergi Dairesi'ne 2021'6A Finansal Tablo Gönderimi
16.02.2021 Vergi Dairesi'ne 2020 Yıl Sonu Finansal Tablo Gönderimi	16.08.2021 2021'6A Finansal Raporların Açıklanması
03.03.2021 2020 Yıl Sonu Finansal Raporların Açıklanması	18.08.2021 2021'6A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı
05.03.2021 2020 Yıl Sonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans	05.11.2021 2021'9A Finansal Raporların Açıklanması
10.03.2021 2020 Yıl Sonu Faaliyet Raporunun Açıklaması	09.11.2021 2021'9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans
07.05.2021 2021'3A Finansal Raporların Açıklanması	12.11.2021 Vergi Dairesi'ne 2021'9A Finansal Tablo Gönderimi
11.05.2021 2021'3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Telekonferans	31.12.2021 2021 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Şubat

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

Mart

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Nisan

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Mayıs

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Haziran

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Temmuz

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Ağustos

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Eylül

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Ekim

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Kasım

PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Aralık

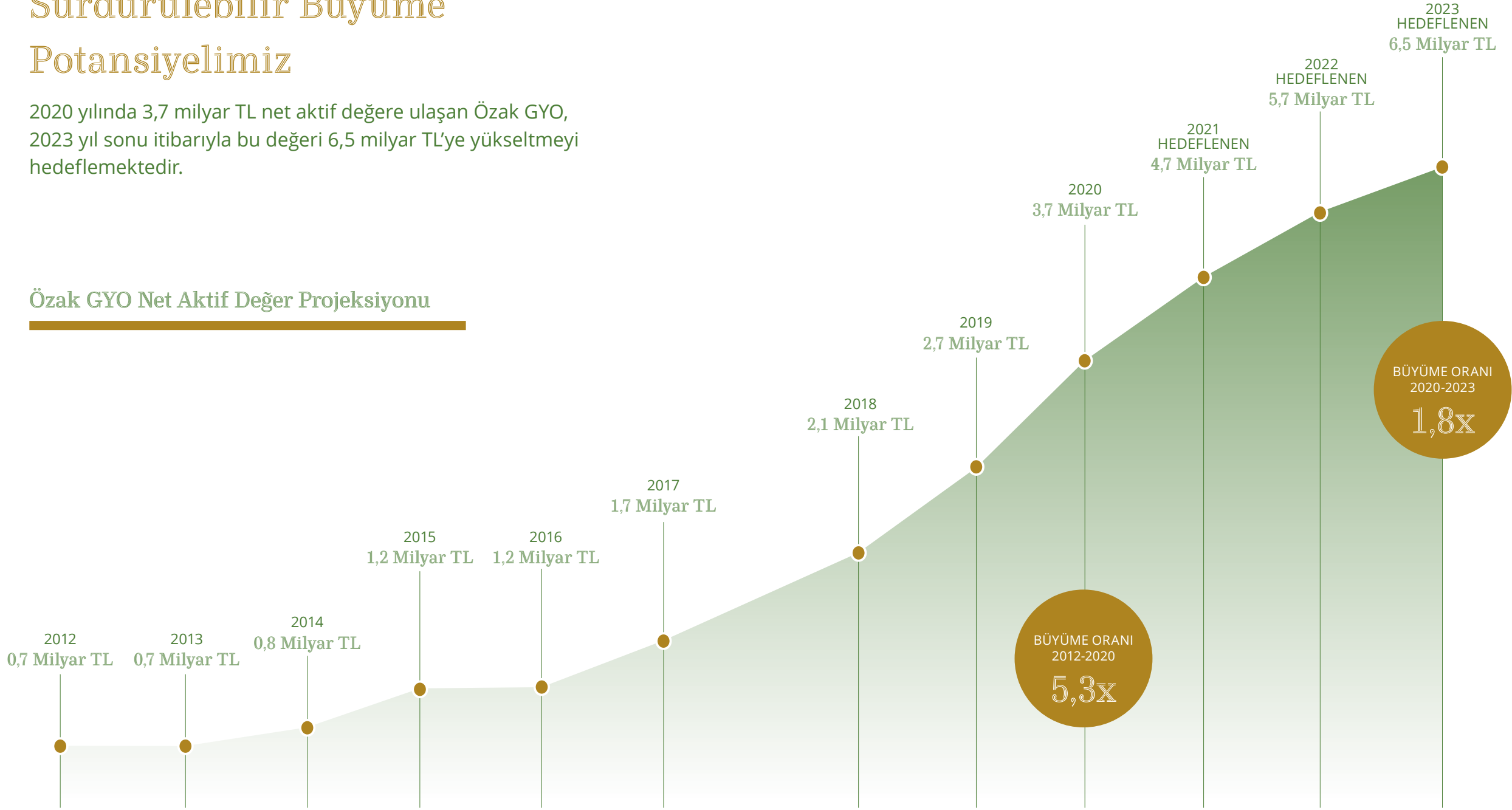
PT	SA	ÇA	PE	CU	CT	PZ
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Sürdürülebilir Büyüme

Potansiyelimiz

2020 yılında 3,7 milyar TL net aktif değere ulaşan Özak GYO, 2023 yıl sonu itibarıyla bu değeri 6,5 milyar TL'ye yükseltmeyi hedeflemektedir.

Özak GYO Net Aktif Değer Projeksiyonu



Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 243'te "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

İş Modeli

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği farklı segmentler Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçalarıdır. Şirket, kurduğu bu yapı ile riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON

DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI
RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI

ENDÜSTRİ & OFİS

34 PORTALL PLAZA
İKİTELLİ
İŞ İSTANBUL 34
GÜNEŞLİ
ÖZAK OFİS BİNASI
BÜYÜKYALI

TİCARİ

METRO GROSS
MARKET
BAYRAMPAŞA
BULVAR 216
ATAŞEHİR

KONUT

BÜYÜKYALI
ZEYTİNBURNU
HAYAT TEPE
BAYRAMPAŞA
ÖZAK GÖKTÜRK
PROJESİ
BALMUMCU
PROJESİ
MAHMUTBEY
PROJESİ

TURİZM

ELA QUALITY
RESORT HOTEL
BELEK
ELA DİDİM OTEL
PROJESİ
ELA DEMRE OTEL
PROJESİ

- ESNEK İŞ MODELİ • GÜVENİLİR KİRACI PORTFÖYÜ • GÜÇLÜ FİNANSAL YAPI • MEVCUT DEĞERLİ PROJELER
- FARKLI SEGMENTLERDE OPERASYONLAR • ÖNGÖRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI • FARKLILAŞAN MERKEZİ PROJELER
- DEĞERLİ VARLIKLARDAN OLUŞAN PORTFÖY

Portföy Yapısı

Şehircilik alanında uzmanlaşmış bir ekibi bulunan Özak GYO, şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projeler geliştirmektedir.

Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı

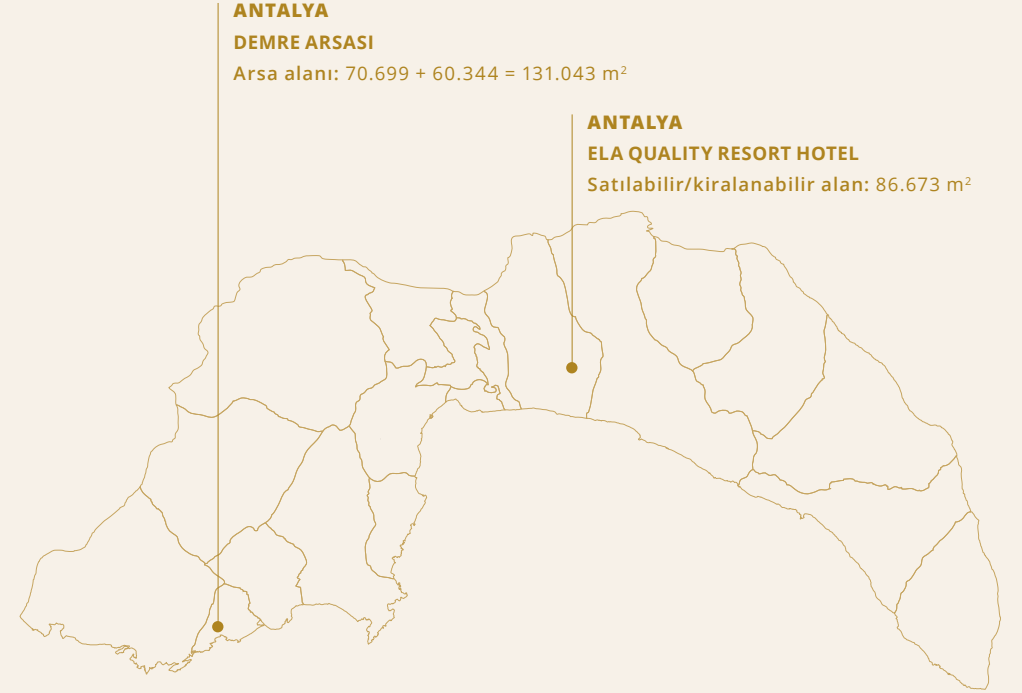
%60			%35	%5
KİRA GETİREN TİCARİ GAYRİMENKULLER			PROJELER	ARSALAR
%27	%19	%14		
OTEL	OFİS	PERAKENDE		

Gayrimenkul sektöründeki deneyimi, uzmanlığı ve ileri görüşlülüğü ile İstanbul'un kritik noktalarında doğru lokasyonlara yatırım yapan Özak GYO, kâr getirme potansiyeli yüksek projelere imza atmaktadır.

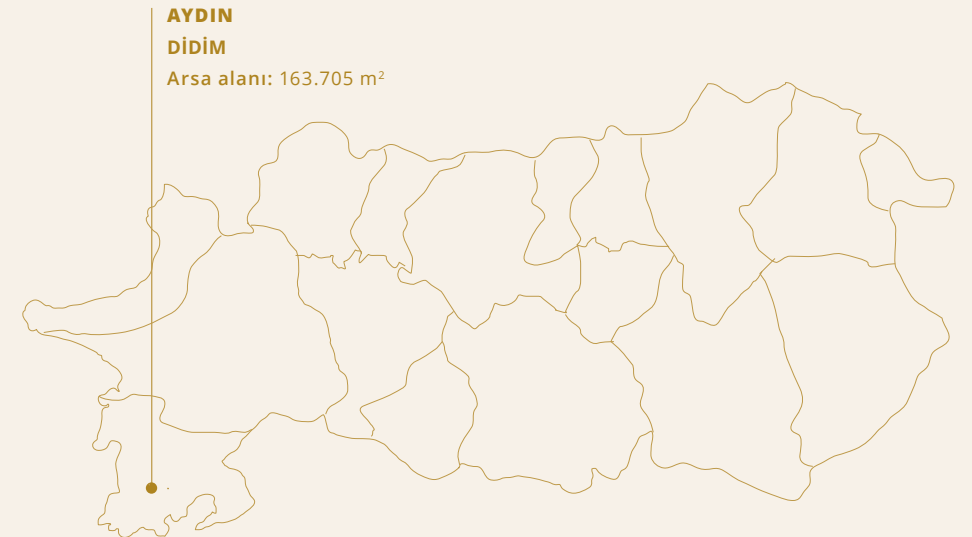
İSTANBUL



ANTALYA



AYDIN



İçindekiler

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	364.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,08 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No.	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No.	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	0212 486 36 50
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

Özak GYO Hakkında

- 34 Kısaca Özak Global Holding
- 40 Özak GYO Hakkında
- 48 Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
- 50 Stratejimiz
- 52 Finansal Göstergeler
- 54 Temel Portföy Gelişmeleri
- 56 2020'de Öne Çıkan Gelişmeler
- 62 Net Aktif Değer Tablosu
- 64 Kilometre Taşları
- 66 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 68 İştirakler ve İş Ortaklıkları

Yönetim

- 70 Yönetim Kurulu
- 75 Komiteler
- 79 Bağımsızlık Beyanları
- 80 Üst Yönetim

Gayrimenkul Sektörü Hakkında

- 82 Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
- 95 Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

Faaliyetler

- 96 Projeler
 - 96 Tamamlanan Projeler
 - 112 Devam Eden Projeler
 - 126 Gelecek Projeler
- 128 Değerleme Raporları Özeti

Kurumsal Yönetim

- 129 İnsan Kaynakları
- 130 Sürdürülebilirlik
- 132 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
- 133 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 134 İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
- 135 Yatırımcı İlişkileri
- 137 Risk Yönetimi
- 138 Mevzuat Değişiklikleri
- 139 Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
- 140 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Finansallar

- 141 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 235 Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
- 243 İleriye Yönelik Bildirimler
- 244 İletişim Bilgileri

Kısaca Özak Global Holding

Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmakta, sağlam adımlarla başarıya yürümeye devam etmektedir.

Özak Global Holding, yarım asra yaklaşan köklü ve başarılı geçmişi, farklı ancak hizmet kültürü olarak birbirini tamamlar niteliğe sahip sektörlerdeki yetkinliği, donanımlı insan kaynağı, güçlü istihdam ağı, sağlam finansman yapısı, öngörü ve strateji geliştirme yeteneği gibi değerleriyle ülke ekonomisine nefes veren, yaşama değer katan lider kuruluşlar arasında yer almaktadır.

Temelleri, Akbalık ailesinin 1985 yılında Özak Tekstil'i kurmasıyla atılan Özak Global Holding, faaliyet alanlarına inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi gibi farklı sektörleri de eklemiştir.

Öncü yatırımları ve sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam eden Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile faaliyet gösterdiği her alanda sektörün ve müşterinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte, geleceği öngören yatırımlarıyla fark yaratmakta, sağlam adımlarla başarıya yürümeye devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Turizm, Tekstil, İnşaat, Tesis Yönetimi

Faaliyet Alanları

5.000

Çalışan Sayısı

Tekstil

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; bünyesinde 3 binden fazla kişinin çalıştığı, yıllık 7 milyon parça üretim kapasitesine sahip bir firma haline gelmiştir.

Üretiminin %95'ini ihraç eden, küresel markaların 35 yıllık iş ortağı haline gelen Özak Tekstil, 45 bin m² kapalı alana karşılık gelen üç ayrı fabrikada üretim yapmaktadır.

Özak Tekstil, sadece üretici olmanın çok ötesine geçerek, katma değer yaratan kurumsal yapısıyla, Ar-Ge ekibi ve tasarım kabiliyetiyle da sektörde rakiplerinden ayrılmaktadır.

Şirket; Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levis gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

Üretiminin %95'ini ihraç eden, küresel markaların 35 yıllık iş ortağı haline gelen Özak Tekstil, 45 bin m² kapalı alana karşılık gelen üç ayrı fabrikada üretim yapmaktadır.



Özak Tekstil

Hedef

Yeni pazarlar ve yeni modellerle tüketici beklentisini önceden görerek sürdürülebilir büyümeyi artırmak.

- Kuruluş 1985
- Üç ayrı fabrika ve 45 bin m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
 - Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
 - Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
 - Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla iş birliği
- Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levis gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Yıllık 7 milyon adet üretim kapasitesi
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünler
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5'lik pay ile liderlik
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme

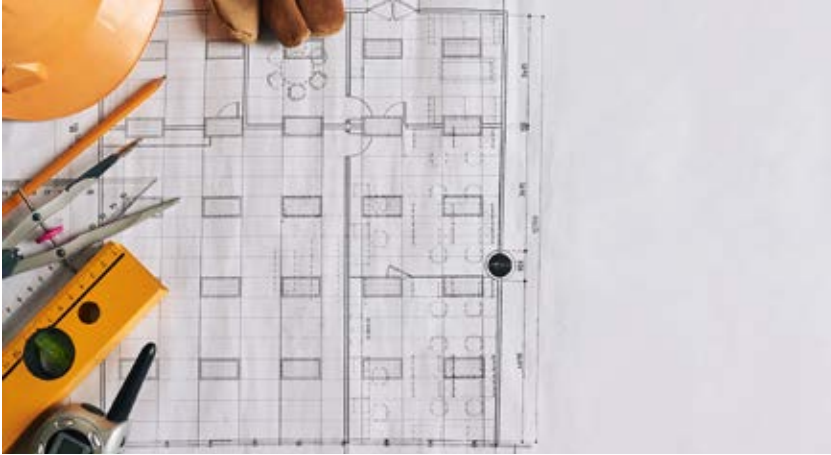
İnşaat

Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Özak Global Holding, 1995 yılında İnt-Er Yapı şirketini faaliyete geçirerek sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur.

İstisnasız tüm iş sahalarında, insanlara maksimum faydayı sağlayacak yaşam alanları kurgulayan İnt-Er Yapı, proje konseptine uygun kapsamlı hizmetiyle inşaat sektörüne yepyeni bir bakış açısı getirmektedir.

İnt-Er Yapı, her biri kendi alanında uzman kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında hizmet sunmakta ve bu hizmet çeşitliliğiyle rakiplerinden ayrılarak sektörde güçlü bir konuma sahip olmuştur.

İnsanlara maksimum faydayı sağlayacak yaşam alanları kurgulayan İnt-Er Yapı, proje konseptine uygun kapsamlı hizmetiyle sektöre yepyeni bir bakış açısı getirmektedir.



İn-ter Yapı

Hedef

Bilgi birikimi ve tecrübesini kullanarak Özak Grubu dışında yurt içi ve yurt dışında farklı projeleri hayata geçirmek.

- Kuruluş 1995
- Özak Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- Özak GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 210 kişilik uzman kadro
- Alt yüklenicilerle birlikte 2.300 kişilik şantiye kadrosu

Gayrimenkul

İnşaat sektöründe köklü bir deneyime sahip olan Özak Global Holding, bu sektördeki Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı şirketini, 2009 yılında tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş ve böylece Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. faaliyetlerine başlamıştır.

Özak Global Holding'in Türkiye ve dünyadaki genel eğilimleri dikkatle gözlemleyerek aldığı bu yatırım kararı, Türkiye gayrimenkul sektörüne yıldız oyuncularından birini kazandırmıştır.

Özak GYO, yenilikçi yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde toplumsal yaşamda gün geçtikçe değişen ihtiyaçları öngören iş modeli ile farkını ortaya koymaktadır.

Gücü ve tecrübesi, zamanı verimli kılan ve hayatı kolaylaştıran projeleri ile aynı zamanda gelecek trendlerinin belirleyicisi konumunda olan şirket, çevre dostu yaklaşımla gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.



Özak GYO, yenilikçi yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde toplumsal yaşamda gün geçtikçe değişen ihtiyaçları öngören iş modeli ile farkını ortaya koymaktadır.

Özak GYO

Hedef

Gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırmak.

- Kuruluş 2009
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- İş geliştirme, imar ve mevzuat, fizibilite ve pazar araştırması, değerlendirme, best-use çalışmaları, mimari konsept belirleme konularında uzman kadro
- Şehir merkezli fark yaratan projelerle Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödülle
- Ödüllü faaliyet raporları
- 2015'te Forbes Türkiye Dergisi "Türkiye'nin En büyük 100 Şirketi" listesinde 57'nci sırada
- Özak GYO iştirakleri
 - Aktay Otel İşletmeleri (%95)
 - Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
 - Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)

Turizm

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden Ela Quality Resort Hotel'i kurarak turizm sektöründe de faaliyet göstermeye başlamıştır.

Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Quality Resort Belek Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteldir.

Türk-Osmanlı mimarisindeki tarzı, Türk misafirperverliğini yansıtan kusursuz hizmet anlayışı ve sektöre yön veren çocuk/aile dostu otel konseptiyle Türkiye'nin tanıtımına başarıyla destek vermeye devam eden Ela Quality Resort Belek, Booking.com, Tripadvisor, Hotels.com gibi prestijli seyahat sitelerinde konaklayan misafirler tarafından yüksek puanlarla derecelendirilmektedir.

Türkiye'nin en iyi yönetilen çocuk etkinlik oteli olan Ela Quality Resort, turizm sektörünün en prestijli ödülleri olan Quality Management Awards 2019'da "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli (Kundu-Belek Bölgesi)" ödülüne layık görülmüştür.

Ela Quality Resort Hotel, 2020 yılında da Tripadvisor'ın yaptığı anketle "Traveller's Choice 2020" ödülünü alarak başarısını bir kez daha tescillemiştir.

Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk otel olan Ela Quality Resort Hotel, 2020 yılında "Traveller's Choice 2020" ödülünü alarak başarısını bir kez daha tescillemiştir.



Ela Quality Resort Hotel

Hedef

Şehir otelciliği ve resort alanında yeni yatırımlar.

- Aktay Turizm(*) ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden 2007 yılında Ela Quality Resort Hotel ile başlayan turizm faaliyetleri
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
 - Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club
 - Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
 - Dokuz ayrı alakart ve snack restoran, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro
 - Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk

(*) Aktay Turizm ile 2015 yılında devralma suretiyle birleşme işlemi gerçekleştirilmiştir.

Tesis Yönetimi

Akyön Tesis Yönetimi; plaza, konut, ofis, endüstriyel depolama ve AVM gibi gayrimenkul projelerinde 360 derece hizmet yaklaşımıyla faaliyet göstermektedir.

2011 yılında Özak Grup şirketlerinden biri olarak kurulan Akyön Tesis Yönetimi; plaza, konut, ofis, endüstriyel depolama lojistik merkezleri ve AVM gibi gayrimenkul projelerine ilişkin pazar analizi, gayrimenkul geliştirme süreçleri, pazarlama, işletme ve kiralama konularında 360 derece hizmet yaklaşımı ile faaliyet göstermektedir.

Şirket, önümüzdeki yıllarda önemli bir marka ve piyasa değerine erişerek, faaliyet alanları ile grup dışı firmalara da hizmet vermeyi planlamaktadır.



Akyön Tesis Yönetimi

- Özak Global Holding portföyünde bulunan AVM, ofis, konut ve rezidans gibi tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedefi, bu sayede önemli bir marka ve piyasa değerine erişme beklentisi

Özak GYO Hakkında

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve hayata değer katan çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün çalışmalarıyla dikkat çekmektedir.

5,9 Milyar TL

Aktif Toplamı

1,9 Milyar TL

Piyasa Değeri

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), 2009 yılında Özak Global Holding'in tüm gayrimenkul yatırımlarını tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulmuştur.

Grubun inşaat sektöründeki 30 yıllık deneyimi ve İnt-Er Yapı'nın proje yönetimi, süreç yönetimi, bütçe ve tedarik yönetimi alanlarındaki birikiminin verdiği güçle, GYO sektöründe başarı grafiğini hızla yükselten Şirket, kısa sürede sektörün önde gelen oyuncularına arasına katılmıştır.

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve hayata değer katan çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün çalışmalarıyla dikkat çekmektedir.

Şehircilik alanında uzmanlaşmış, ayrı bir kadrosu bulunan Özak GYO, sektörün seçkin iş ortaklarının da birikiminden faydalanarak şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projeler geliştirmektedir.

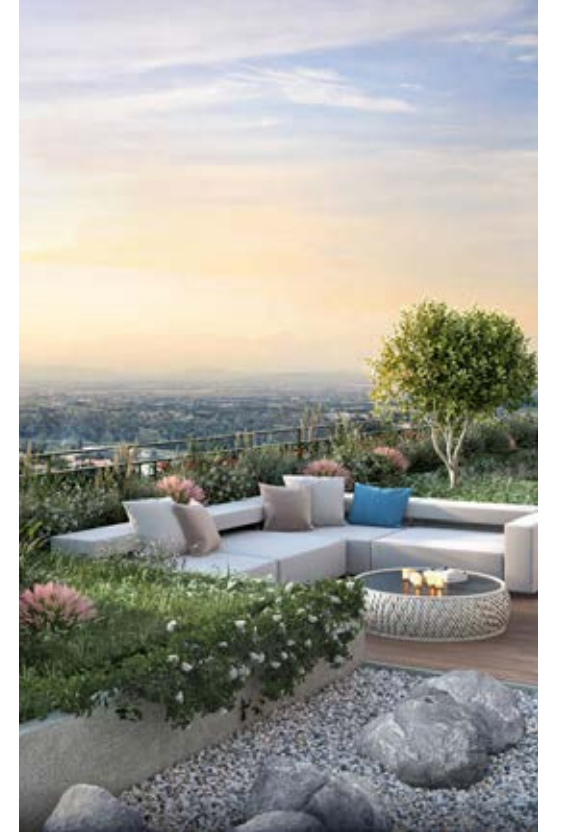
Özak GYO'nun tamamlanan projeleri arasında; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quality Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites, "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarının odağındaki Büyükyalı Projesi'nde yer alan Özak Genel Müdürlük binası bulunmaktadır.

Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Dengeli

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları, fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı, uzman ve yetkin insan kaynağıyla arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, her geçen yıl daha da geliştirmektedir.

Şirket, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir. Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği beş segment, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları



olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilmekte ve riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

Özak GYO, kurulduğu günden itibaren portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme ivmesi yakalamıştır. Halka arz edildiği 2012 yılından bu yana toplam varlıkları yaklaşık yedi kat büyüme gösteren Şirket, Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri haline gelmiştir.

Şirket, Forbes Türkiye dergisinin 2014 yılı verilerine göre hazırladığı "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasında, birçok önemli şirketi geride bırakarak 57'nci sırada yer almıştır.

Özak GYO Hakkında

Özak GYO, hayata geçirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakta; çevreye verdiği değerle, dünyamızı güzelleştiren şirketler arasında yer almaktadır.

3,5 Milyar TL

Özkaynaklar

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı, çevre ve insan faktörü ön planda tutularak Yeni Şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır.

Çevreci

Özak GYO, hayata geçirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakta; çevreye verdiği değerle, dünyamızı güzelleştiren şirketler arasında yer almaktadır.

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli AVM'si olan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategoride almaya hak kazanmıştır.

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı, çevre ve insan faktörü ön planda tutularak Yeni Şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

İnsan Odaklı

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır. Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşım kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlanmaktadır.

Değer Yaratın

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu altında, %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Halka arz edilmesinden itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinen Şirket'in sermayesini temsil eden hisselerinin %25'i halka açıktır. 2020 sonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 5,9 milyar TL'ye toplam gelirleri ise 1,2 milyar TL'ye ulaşmıştır

Her projesinde kendine has dokunuşlarıyla fark yaratan Özak GYO, gelecek dönemde büyüme ivmesini daha da artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olmayı hedeflemektedir. Özak GYO, bu hedef doğrultusunda;

- Her projesinde ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılacak projeler üretmeye,
- Yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin belirleyicisi olmaya,
- Hayatı bütünüyle ele alan bir mimari bakış açısıyla, çevre dostu yaşam merkezlerine ve projelere imza atmaya,
- Öngörülü yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya,
- Büyükyalı ve Özak Göktürk Projelerinin ardından, önümüzdeki dönemlerde Özak Göktürk 2'nci etap ve Balmumcu'da gerçekleştireceği yatırımların yanı sıra, şehrin merkezi noktalarında geliştireceği konut ve ticari karma projeler, Didim ve Demre arsalarında geliştireceği otellerle sektörde adından daha da çok söz ettirmeye

devam edecektir.



Özak GYO Hakkında

Özak GYO açısından 2020 yılının en önemli gelişmelerinden biri, Özak GYO'nun en büyük payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi'nde yaşamın başlamasıdır.*



Büyükyalı

Özak GYO açısından 2020 yılının en önemli gelişmelerinden biri, Özak GYO'nun en büyük payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi'nde yaşamın başlamasıdır.

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziyilan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat tarafından hayata geçirilen dünya standartlarındaki projenin yapımına 2016 yılında başlanmıştır. 282.746 m² satılabilir, 34.430 m² kiralanabilir alanda gerçekleştirilen Büyükyalı Projesi, İstanbul'un kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak olan bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda Kennedy Caddesi'nde yer almaktadır.

(*) Özak GYO'nun Adi Ortaklık içindeki payı %60'tır.

“İnsan” ve “iyi yaşam” kavramlarını odağına alan, sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda “iyi bir yaşam” sunmayı hedefleyen Büyükyalı'nın konseptini; yaya konforu, geleneksel mahalle kültürü, renkli sosyal yaşam, kültürel çeşitlilik, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren ve Proje'nin “iyi yaşam” vizyonunu destekleyen “yeni şehircilik” akımı oluşturmaktadır.

Mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor'ın üstlendiği Büyükyalı Projesi'nde farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, markalı rezidans konutlar ve ofisler yer almakta; ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır.

386,4 Milyon TL

FAVÖK

617,2 Milyon TL

Net Kâr

Büyükyalı Projesi'nde teslimlere Eylül 2019'da başlanmış, Büyükyalı'da hayat, planlandığı gibi 2020 yılı 2'nci çeyrekte başlamıştır. Şirket, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin tüm sektörler üzerinde yarattığı olumsuz etkiye rağmen satış ve teslim süreçlerini sorunsuz bir şekilde yürütmeye özen göstermiştir.

2020 sonu itibarıyla satış oranı %56, satış-teslimat oranı ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 111 dönümlük arazide toplam 1.673 üniteden oluşan Büyükyalı'da yıl sonu itibarıyla 1.565 ünite satılabilir, 108 ünite kiralanabilir statüde yer almaktadır.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

Kentin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ve ulaşım kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında, İstanbul Boğazı'nın girişinde yer almaktadır. Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanaklarına 2016 sonunda, İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir.

Büyükyalı sakinleri ve misafirleri, 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı Projesi'ne yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray durağı ile şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabilmekte, ayrıca inşaatı tamamlanan köprü sayesinde sadece birkaç adımda denize, İstanbul Boğazı'nın girişine, 30 kilometrelik kesintisiz yürüyüş ve bisiklet yoluna bağlanabilmektedir.

Özak GYO Genel Müdürlük Binası

Şirket 2019 yılı Ocak ayında Büyükyalı Projesi C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü satın almıştır. Toplam 5.848 m² satılabilir/kiralanabilir alana sahip bu gayrimenkulün, 4.487 m²'lik alanı 2020 yılında Şirket Genel Merkezi olarak kullanılmaya başlanmıştır.

2020 yılı Ekim ayında ayrıca Proje'nin ticari alanlarını oluşturan Fişekhane içinde yer alan 9.812 m² büyüklüğündeki T3 Blok, Özak GYO, Yenigün İnşaat ve Ziyilan Gayrimenkul tarafından, adi ortaklıktaki payları oranında ortaklaşa satın alınmıştır. (Özak GYO'nun adi ortaklık içindeki payı %60'tır.)

Özak GYO Hakkında

Fişekhane, görkemli tarihi, kültür sanat merkezi, sahneleri, sinemaları, galerileri, Türkiye’de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değerle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır.

Fişekhane

Büyükyalı’nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “eski eser” olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır.

Bu yapılardan biri olan Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19’uncu yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti’nin ve ordusunun modernleşme çabalarının göstergelerinden biri olan “Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu” bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşımaktadır.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüz yılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, Büyükyalı sayesinde, dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden yaşama kazandırılmış, 2020’nin 2’nci çeyreği itibarıyla kapılarını ziyaretçilere açmıştır.

Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilen Fişekhane, 19’uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

Fişekhane, İstanbul Boğazı’nın tam girişinde, Marmara Denizi’nin hemen kıyısında yer alan Büyükyalı İstanbul’daki eşsiz ve nitelikli sosyal yaşamının kalbini oluşturmaktadır.

Fişekhane, görkemli tarihi, kültür sanat merkezi, sahneleri, sinemaları, galerileri, Türkiye’de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değerle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde tiyatro ve sinema salonları, Contemporary Istanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat



hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez olarak dikkat çekmektedir. Kendine ait özgün programının yanı sıra Türkiye ve dünyanın en büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi haline gelmektedir.

Yaratıcı atölyeleri, eğlenceli park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programları, spor olanakları ve “Büyükyalı Kulübü”yle, hem çocukları hem de yetişkinleri mutlu etmeyi hedefleyen Fişekhane’de ayrıca çocukların fiziksel ve zihinsel gelişimini destekleyen bir Montessori okulu da yer almaktadır.

Özak Göktürk

Yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projelerine devam eden Özak GYO 2020 yılında, İstanbul’un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, İstanbul Havalimanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk’te daha önce tedarik ettiği kendi arazisinde doğa ile iç içe bir konut projesi geliştirmeye başlamıştır.

Göktürk’te sahip olduğu arsaların büyüklüğü 41.316 m²’ye ulaşan Şirket, 2019 yılında yapı ruhsatını aldığı Proje’nin ilk etabının satışlarına 2020 yılında başlamıştır. 22 dönümlük arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki Proje’de farklı büyüklüklerdeki toplam 157 konut yer almaktadır.

Grubun kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki yetkinliğimizin tescilli olan Özak adını markalaşma stratejisinin temeline alan Şirket, bu anlayış çerçevesinde Göktürk Projesi’ne “Özak Göktürk” adını vermiştir.

2023 yılında Proje’nin 2’nci etabının da satışlarını tamamlamayı planlayan Şirket, proje bitiminde toplam satış gelirlerinin yaklaşık 968,1 milyon TL’ye ulaşacağını öngörmektedir.



Şehir merkezlerinde Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlayan Özak GYO, İstanbul’un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu’da konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Bu amaçla satın alınan Balmumcu arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü’ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da farklılaşmaktadır.

Önümüzdeki yıllarda Didim ve Demre’de yer alan arsalarında Ela Quality Resort’un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, devam eden Büyükyalı ve Özak Göktürk Projeleri, yeni geliştirilecek Balmumcu Projesi’yle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırarak sektörün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Vizyonumuz

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



İlkelerimiz

“Yaşama değer katan projeleri” desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katmasıdır.

Tüm paydaşlarıyla “şeffaf ve açık bir iletişim” kurmak

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

Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak

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

Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek

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

Misyonumuz

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



Stratejimiz

Stratejik yatırım kararları ve güçlü nakit akışı yaratma kabiliyetiyle Özak GYO, sürdürülebilir büyümesini kararlılıkla devam ettirmektedir.

ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER

Strateji

PROJE GELİŞTİRİCİ GYO OLARAK, YENİ PROJELERLE MEVCUT POZİSYONU DAHA DA GÜÇLENDİRMEK	ŞEHİR MERKEZİNDE ALTERNATİF YAŞAM BİÇİMLERİ SUNAN FARKLI PROJELERLE DEĞER YARATMAK	YÜKSEK KİRA GELİRİ POTANSİYELİ TAŞIYAN PROJELERLE NAKİT AKIŞINI DAHA DA GÜÇLÜ KILMAK	ÖNGÖRÜ YETENEĞİ SAYESİNDE KONJONKTÜREL GELİŞMELERİ TİCARİ ANLAMDA FIRSATA ÇEVİRMEK
---	--	--	--



Hedef

NAD'İMİZİ %42 YBBO ^(*) BÜYÜTEREK KANITLADIĞIMIZ OPERASYONEL BAŞARIMIZI SÜRDÜRÜLEBİLİR KILMAK	MEVCUT YATIRIMLARIN RAYİÇ DEĞERİNE ULAŞMASIYLA ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER YÜRÜTMEK	SEKTÖRDEKİ DİJİTAL DÖNÜŞÜME LİDERLİK ETMEK
---	---	--

(*) YBBO: Yıllık Bileşik Büyüme Oranı



Sürdürülebilirlik

SÜRDÜRÜLEBİLİR
GÜÇLÜ NAKİT AKIŞI VE
BÜYÜME



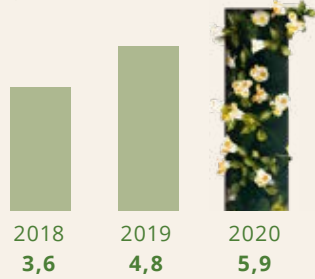
Finansal Göstergeler

Aktif büyüklüğünü 2020 yıl sonu itibarıyla 5,9 milyar TL'ye yükselten Özak GYO'nun net aktif değeri ise %41 artışla 3,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Aktif Büyüklük (Milyar TL)

%23

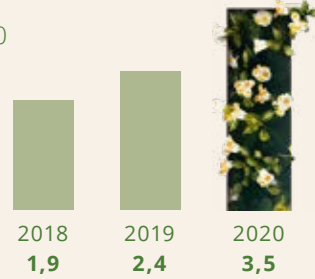
2019-2020
Büyüme



Toplam Özsermaye (Milyar TL)

%43

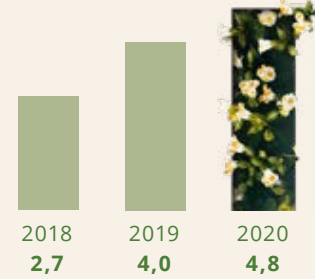
2019-2020
Büyüme



Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (Milyar TL)

%20

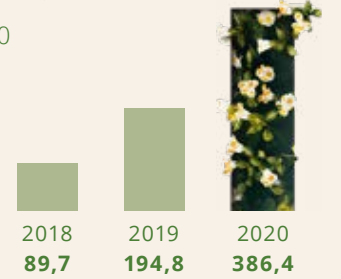
2019-2020
Büyüme



FAVÖK (Milyon TL)

%98

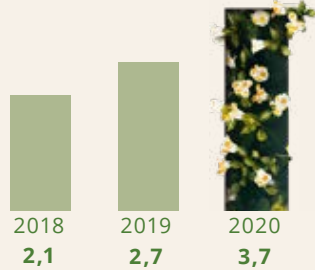
2019-2020
Büyüme



Net Aktif Değer^(*) (Milyon TL)

%41

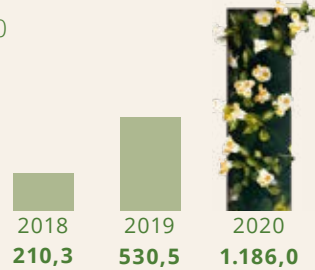
2019-2020
Büyüme



Toplam Satış Hasılatı (Milyon TL)

%124

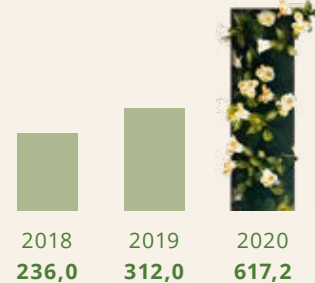
2019-2020
Büyüme



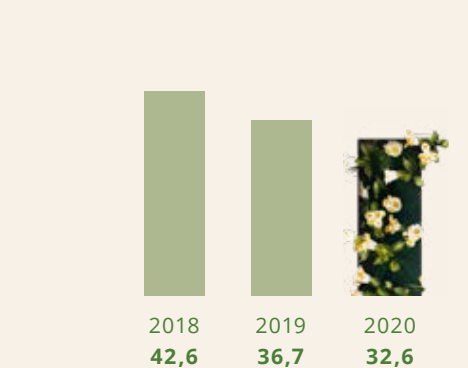
Net Kâr (Milyon TL)

%98

2019-2020
Büyüme



FAVÖK Marjı (%)



(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Temel Portföy Gelişmeleri

Büyükyalı Projesi kapsamında 2020 yılında 1,1 milyar TL değerinde satış yapılmış, Proje başlangıcından itibaren toplam 2,9 milyar TL değerinde satışa ulaşılmıştır.

Büyükyalı Projesi

Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020 yılının 2'nci çeyreğinde başlamıştır. 2020 yıl sonu itibarıyla satış oranı %56, satış teslimat oranı ise %82 olarak gerçekleşmiştir. Proje kapsamında 2020 yılında 1,1 milyar TL değerinde satış yapılmış, Proje başlangıcından itibaren toplam 2,9 milyar TL değerinde satışa ulaşılmıştır.

Fişekhane

Büyükyalı Projesi'nin ticari alanlarını oluşturan Fişekhane yıl içinde kapılarını ziyaretçilere açmıştır. Fişekhane, görkemli tarihi, kültür sanat merkezi, sahneleri, sinemaları, galerileri, Türkiye'de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değeriyle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır. Fişekhane içinde yer alan 9.812 m² büyüklüğündeki T3 Blok, yıl içinde Özak GYO, Yenigün İnşaat ve Ziydan Gayrimenkul tarafından, adi ortaklıktaki payları oranında, ortaklaşa satın alınmıştır (Özak GYO'nun adi ortaklık içindeki payı %60'tır.).

Özak Göktürk Projesi

2020 yılı Eylül ayında yapılan lansmanın ardından Özak Göktürk Projesi'nde satışlara başlanmıştır. 157 adet bağımsız bölümden oluşan Proje'nin 1'inci etabının %50'lik kısmı kısa süre içerisinde satılmıştır. Özak Göktürk'te yaşamın 2022 yılının ilk çeyreğinde başlaması planlanmaktadır.

Özak Genel Müdürlük Binası, Büyükyalı

Büyükyalı C Blok'ta yer alan Özak Genel Müdürlük binasının iskanı alınmış, Özak GYO, Özak Global Holding ve Grup şirketleri Genel Müdürlük binasına taşınmıştır. 2020 yılında portföye katılan binanın ekspertiz değeri 83,0 milyon TL'dir.



2020'de Öne Çıkan Gelişmeler

İş takvimi planlandığı şekilde ilerleyen Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır.

Gayrimenkul Yatırımı Artış Lideri Özak GYO

Özak GYO, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB)'nin 5'inci Sermaye Piyasaları Altın Boğa Ödülleri Yatırım Ortaklığı kategorisinde 2019 Yılı Yatırım Artış Lideri Ödülü'nü kazanmıştır.

Özak GYO, pandemi sürecinde yaşanan ekonomik sıkıntılara rağmen sahip olduğu güçlü özkaynak ile projelerine 2020 yılında da ara vermeden devam etmektedir. Üst üste satış şampiyonu olan Büyükyalı Projesi'nde yaşamın başlamasının ardından Göktürk Projesi'nin satışa sunulması da borsa yatırımcısının ilgisini çekmiştir. Alınan bu ödül de Şirket'in hisse değerinin bir yıl içinde %100'e yakın artış göstermesine önemli katkı sunmuştur.

Özak GYO, "Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"nde

Yaşam kalitesini artıran ve hayata değer katan projeler geliştiren ÖZAK GYO, güçlü finansal yapısı ve çeşitlendirilmiş portföyü ile gerekli tüm kriterleri sağlayarak, sektörün önde gelen uluslararası kuruluşlarından EPRA (European Public Real Estate Association) tarafından ortak yönetilen "FTSE EPRA/NAREIT Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"ne girmiştir.

Özak GYO'nun FTSE EPRA/NAREIT Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksine girmesi Şirket'in uluslararası bilinirliğini artıracak ve daha büyük yatırımcılara ulaşılmasına katkı sağlayacaktır. Bu gelişme ayrıca Özak GYO'nun müşteri odaklı ürün ve hizmetler geliştirme felsefesinin müşteriler nezdinde olduğu kadar yatırımcılar tarafından da takdir edildiğini göstermektedir.

Avrupa'da halka açık gayrimenkul sektörünün sesi olan EPRA, 670 milyar avroyu aşan varlıkları ile FTSE EPRA Avrupa Endeksi piyasa değerinin %94'ünü oluşturan 275'den fazla üyeyi temsil etmektedir. EPRA endeksleri yaklaşık 500 hisse senedi içermekte ve global endeks dünya çapında 3 trilyon avronun üzerinde bir gayrimenkul portföyünü temsil etmektedir. Yatırımcılar, özellikle Avrupa pazarını izlemek için EPRA'nın uzmanlığına ve profesyonelliğine güvenmekte, bu da portföy getirilerini karşılaştırmalarına olanak sağlamaktadır.



Büyükyalı'da Yaşam Başladı

İş takvimi planlandığı şekilde ilerleyen Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır. "İyi Yaşam" felsefesiyle tasarlanan Büyükyalı Projesi'nde; malzeme kalitesinden estetik anlayışa, kesintisiz sahil yolundan yaşamı kolaylaştıran çevre düzenine, denizin hemen kenarındaki özel bisiklet yollarından yürüyüş parkurlarına kadar her şeyin söz verildiği şekilde ve söz verildiği zamanda tamamlanmasına çok büyük önem verilmiştir.

Eylül 2016'da gerçekleştirilen lansmanın ardından, art arda satış rekorları kıran Büyükyalı Projesi, 2020 yılında yine Emlak Konut GYO'nun en çok satan projeleri arasında yerini almıştır.

Büyükyalı'da 2020 yılında, KDV hariç 1,1 milyar TL değerinde 262 adet bağımsız bölümün ön satışı gerçekleştirilmiştir. Proje'nin satışa çıktığı 2016 yılından 2020 sonuna kadar ise toplamda KDV hariç 2,9 milyar TL değerinde 869 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 2020 yıl sonu itibarıyla toplamda 713 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilerek satış teslimat oranı %82'ye ulaşmıştır.

Yaklaşık 2.300 saha personeliyle titizlikle yürütülen inşaat çalışmaları sayesinde 2020 yıl sonu itibarıyla %95 tamamlanma oranına ulaşılmış, Proje'de sona gelinmiştir.

2020'de Öne Çıkan Gelişmeler

Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği “Özak Göktürk” Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

Büyükalya Tadilat Yapı Ruhsatları ve Geçici Kabul

Yapı ruhsatı 2016 yılında alınan Büyükalya Projesi'nde 2016-2019 yılları arasında yapılan revizyonlar kapsamında alınan tadilat yapı ruhsatları ile birlikte, toplam bağımsız bölüm sayısı 1.673 olmuştur. Proje'de konut, ticaret, altyapı ve çevre düzenleme işlerinin kısmi geçici kabul tutanakları 26.06.2020 ve 30.09.2020 tarihlerinde onaylanmıştır.

Özak GYO da Büyükalya'da

Özak GYO İstanbul'un yeni deniz semti Büyükalya'daki yeni ofisine taşınmıştır. Büyükalya C Blok'ta yer alan 4.487 m² büyüklüğündeki ofis binası Özak GYO, Özak Global Holding ve Grup şirketleri tarafından ofis olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Estetik değerleri korunarak, modern hayatın gereksinimlerine göre titizlikle restore edilen, çekiciliğini İstanbul'dan ve tarihi mirasından alan Fişekhane, İstanbul'un yeni buluşma noktası olmayı hedeflemektedir.

Büyükalya Projesi C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümün %10 peşin 60 ay vadeli ödeme seçeneği ile KDV dâhil 80 milyon TL bedelle Özak GYO tarafından satın alınmasına ilişkin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi 2019 yılında imzalanmıştır.

İstanbul'un Yeni Buluşma Noktası: Fişekhane

İki yüz yılı aşkın geçmişle İstanbul'un en önemli tarihi değerlerinden biri olan Fişekhane, Büyükalya'daki eşsiz yaşamının kalbini oluşturmaktadır. Estetik değerleri korunarak, modern hayatın gereksinimlerine göre titizlikle restore edilen, çekiciliğini İstanbul'dan ve tarihi mirasından alan Fişekhane, İstanbul'un yeni buluşma noktası olmayı hedeflemektedir.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde üç sahnesi, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez niteliğine sahip olacaktır. Kendine ait özgün etkinlik programının yanı sıra İstanbul'un büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi olmayı amaçlamaktadır.

Türkiye'de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değeriyle, gerçek bir semt yaşamı sunan, İstanbulluların hayatına eşsiz tatlar katmaya hazırlanan Fişekhane'de;

- Tiyatro, konser ve performans sanatlarına ev sahipliği yapacak dört farklı sahne
- Çağdaş sanat galerileri
- Altı salona sahip sinema
- Spor merkezi ve SPA
- Çocuk eğlence ve eğitim merkezi
- Gurme restoranlar
- Yeni nesil kafeler
- Pazar alanı
- Mağazalar

gibi yaşama değer katan birçok alternatif yer almaktadır. Fişekhane, bütünsel ve birbirini tamamlayan olanaklarıyla sosyal yaşama yeni bir boyut kazandırma misyonunu taşımaktadır.

Fişekhane 2020 yılında Başka Sinema Günleri, İstanbul Tiyatro Festivali, İstanbul Devlet Opera ve Balesi'nin Cumhuriyet Konseri gibi seçkin etkinliklere ev sahipliği yapmıştır.

Contemporary İstanbul Vakfı da Büyükalya Fişekhane'de bulunan mekânı Cocoon'da sanat, kültür ve eğitim faaliyetlerine başlamıştır. Fişekhane'deki dikkat çeken etkinliklerden biri, 21 Temmuz-21 Eylül 2020 tarihleri arasında Ahmet Çerkez, Ahmet Elhan, Burcu Erden, Eda Soylu, Elif Kahveci, Erman Özbaşaran, Evren Sungur, Işıl Kapu, Lütfullah Genç, Mithat Şen, Oddviz, Olcay Kuş, Olgu Ülkenciler, Onur Mansız, Sencer Vardarman, Ülgen Semerci'nin katılımıyla gerçekleştirilen Kozayı Örmek sergisi olmuştur.

Göktürk Projesi Satışa Çıktı

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği “Özak Göktürk” Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

2020 yılı Eylül ayında lansmanı gerçekleştirilen Özak Göktürk Projesi'nde 157 konut bulunmaktadır. 2020 yıl sonu itibarıyla KDV hariç 280,5 milyon TL değerinde 81 adet konutun ön satışı gerçekleştirilmiştir.



2020'de Öne Çıkan Gelişmeler

COVID-19 salgını kapsamında alınan önlemler kapsamında faaliyetlerine geçici süre ile faaliyetlerine ara verilen Ela Quality Resort Hotel, 17 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır.



Proje, Özak GYO'nun portföyündeki varlıklardan Göktürk'te bulunan 203 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilmektedir. Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırıcı binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaşa ayırdığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

Özak GYO'nun Göktürk'te 201 Ada 1 Parsel'de yer alan diğer arsasında da, Özak Göktürk Projesi'nin devamı niteliğinde bir proje geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Ela Quality Resort

COVID-19 salgını kapsamında alınan önlemler kapsamında 20.03.2020'den itibaren faaliyetlerine geçici süre ile faaliyetlerine ara verilen Ela Quality Resort Hotel 17.07.2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır.

Otelin faaliyetlerine geçici olarak ara verdiği dönem ve pandemi sebebiyle turizm sektöründe yaşanan gelişmeler dikkate alınarak, işletmeci şirket Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket arasında işletme modeli ile gerçekleştirilen kiralama garantisi tutar olarak belirlenen 7,5 milyon avro + KDV asgari gelir payının, bu konuda düzenlenen 13.07.2020 tarihli kira değerlendirme raporu da göz önünde bulundurularak 2020 yılı için 3 milyon avro + KDV olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

Bununla birlikte Şirket'in 2020 yılı için Aktay Otel İşletmeleri'nden elde ettiği toplam kira geliri 34 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

COVID-19 Önlemleri

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi (salgın) olarak nitelendirilen COVID-19 hastalığına ilişkin ilk vakanın ülkemizde tespit edilmesinden sonra yasal düzenlemelerin yanı sıra Özak GYO tarafından da birçok sıkı önlem ve tedbir alınmış; müşterilerin, çalışanların ve toplumun sağlığını korumak ve COVID-19 salgınının yayılmasını önlemek amacıyla Şirket portföyündeki varlıklardan Bulvar 216 Alışveriş Merkezi (içerisinde faaliyet gösteren Eczane hariç) ve Ela Quality Resort Hotel'in faaliyetleri geçici süre ile durdurulmuştur. COVID-19 önlemleri kapsamında geçici süre ile faaliyetleri durdurulan Bulvar 216 01.06.2020 tarihinde, Ela Quality Resort Hotel ise 17.07.2020 tarihinde faaliyetlerine tekrar başlamıştır.

Yönetim Kurulu tarafından söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı tarihlerde kiracılardan kira bedeli alınmamasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu tarafından alınan karar kapsamında oluşan gelir kaybı, Şirket'in çeşitlendirilmiş portföy yapısı ve gelir kaynakları dikkate alındığında kısıtlı düzeyde kalmaktadır.

Esas Sözleşme Tadili

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin yönetim kurulunun yapısına ilişkin 4.3.1 sayılı maddesinin de imkân verdiği ölçüde; Şirket Yönetim Kurulu üye sayısının daha hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına imkân tanıyacak şekilde asgari 6, azami 9 üye olarak değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu, Görev Süresi ve Görev Taksimi" başlıklı 13'üncü maddesinin ve "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesinin tadil edilmesine karar verilmiş, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmıştır. Esas Sözleşme'nin yeni şekli 14.05.2020 tarihli Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş ve 15.06.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Endeks ve Pazar Değişikliği

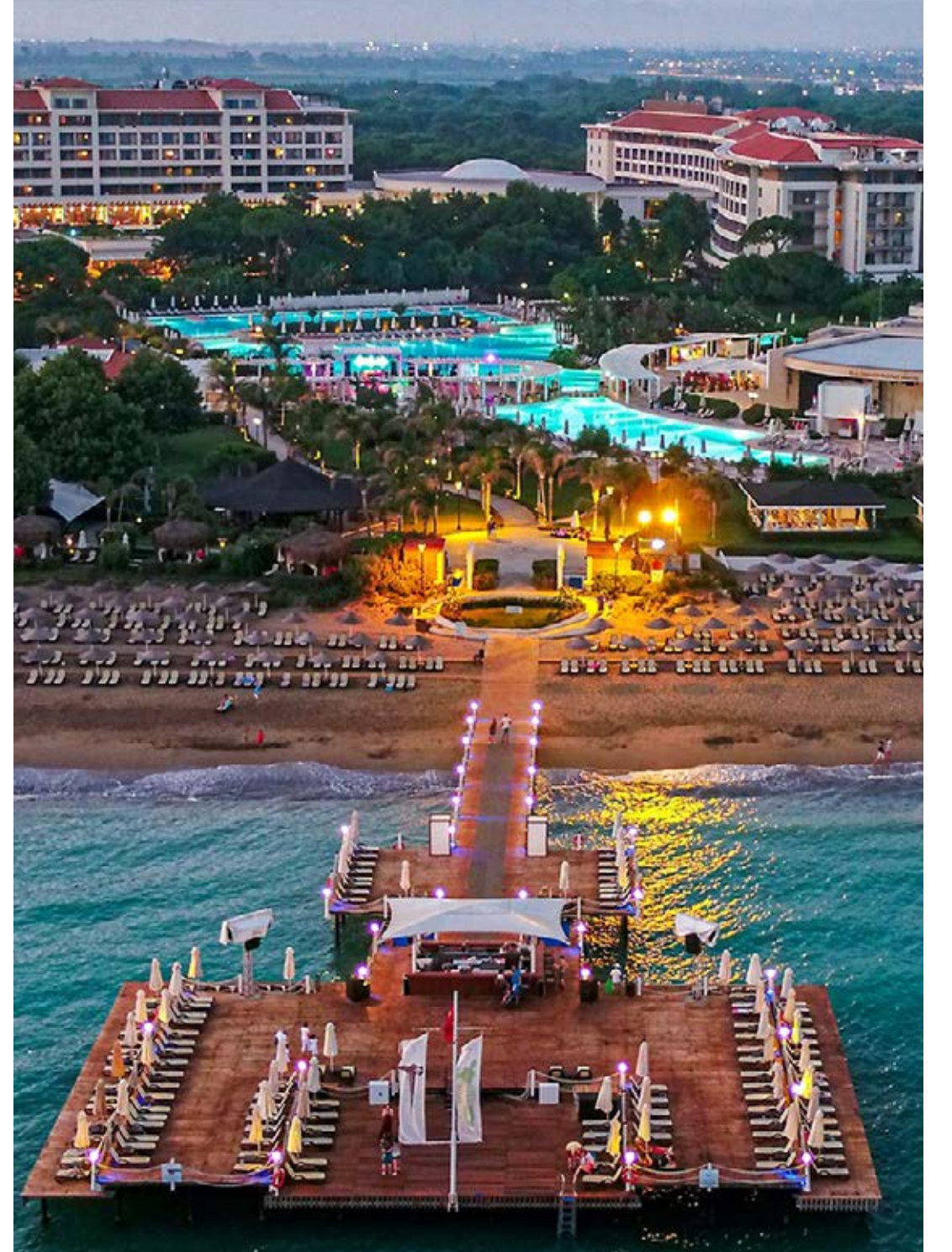
Özak GYO payları BIST Pay Endeksi Temel Kurallarına istinaden 01.04.2020 tarihinden itibaren BIST-100 Endeksi'nde işlem görmeye başlamış, aynı tarihten itibaren Ana Pazar Grup 1'den, Yıldız Pazar Grup 2'ye yükselmiştir.

Net Aktif Değer Tablosu

Özak GYO konjonktürel gelişmeleri ticari anlamda fırsata çevirerek net aktif değerini artırmaya devam etmektedir.

Net Aktif Değer Tablosu (Milyon TL)			
		2019	2020
Arsalar	Mahmutbey, İstanbul	53,2	71,1
	Balmumcu, İstanbul	169,2	186,2
	Göktürk 1, İstanbul	94,1	-
	Göktürk 2, İstanbul	212,0	-
	Göktürk (KOP)*, İstanbul	9,6	-
	(+) Toplam Arsalar	538,0	257,3
Binalar	Ofis - 34 Portall Plaza, İstanbul	459,0	573,8
	Ofis - İş İstanbul 34, İstanbul	231,8	281,2
	Ofis - Büyükyalı Özak Ofis Binası, İstanbul	-	83,0
	Perakende - MetroGrossMarket, İstanbul	177,6	255,5
	Perakende - Bulvar 216, İstanbul	344,0	408,9
	Otel - Ela Quality Resort Quality Hotel	857,8	1.286,6
	(+) Toplam Binalar	2.070,2	2.889,0
Projeler	Tamamlanan Projeler - Hayat Tepe	10,7	6,8
	Devam Eden Projeler - Büyükyalı Özak Ofis Binası	54,8	-
	Devam Eden Projeler - Büyükyalı	1.303,9	1.312,6
	Devam Eden Projeler - Özak Göktürk	-	343,8
	(+) Toplam Projeler	1.369,4	1.663,1
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	167,9	167,9
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği	0,0	0,0
	Betuyap - Detuyap	0,5	0,5
	(+) Toplam İştirakler	168,4	168,4
(+) Nakit & K.V.Finansal Yatırımlar		459,0	657,8
(+) Diğer Varlıklar		303,8	387,2
(-) Diğer Yükümlülükler		1.617,9	1.781,4
(-) Borçlar		637,1	509,3
NET AKTİF DEĞER		2.653,9	3.732,1

(*) Kamu Ortaklık Payı



Kilometre Taşları

2020 yılında Büyükyalı'da yaşam başlamış, İstanbul'un yeni yaşam ve kültür merkezi olan Fişekhane kapılarını ziyaretçilere açmıştır.

1995

- Faaliyet alanı yurt içi ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri olarak belirlenen İnt-Er Yapı, proje, tedarik, kalite ve süreç yönetimi konularında hizmet vermek üzere kuruldu.

2004

- Antalya Belek'te bulunan, Ela Quality Resort Hotel arsasının tahsisı alındı.

2007

- Türkiye'yi aile ve çocuk konseptiyle tanıştıran Ela Quality Resort Hotel Belek hizmete girdi.

2009

- Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Grubun tüm gayrimenkulleri bu çatı altında toplandı.

2010

- Güneşli'de, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen "İş İstanbul 34" Projesi tamamlandı.
- İkitelli'de, iş süreçlerinde verimlilik katan özelliklere sahip "34 Portall Plaza" Projesi tamamlandı.

2011

- İstanbul Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayat Tepe Projelerinin yapıldığı arsa satın alındı.
- Gayrimenkul projelerinde, pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında 360 derece hizmet veren Akyön Tesis Yönetimi kuruldu.

2012

- Özak GYO, Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.
- İstanbul Ataşehir'de Bulvar 216 Projesi'ne başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'da Hayat Tepe Projesi'ne başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Metro Gross Market Projesi tamamlandı.
- İstanbul Balmumcu arsası satın alındı.

2014

- İstanbul Kazlıçeşme'deki Büyükyalı İstanbul Projesi'nin ihalesi kazanıldı.
- İstanbul Göktürk arsası satın alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Projesi teslim edildi.
- İstanbul Ataşehir'de, gastronomi ve dinlenme konseptiyle geliştirilen Bulvar 216 Projesi tamamlandı.
- Antalya Demre'de açık deniz etkisinden uzak bir koyda ve Aydın Didim'de nadir bir coğrafyaya sahip özel bir koyda bulunan arsaların tahsisı alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'da, Hayat Tepe Suites Projesi'ne başlandı.

2015

- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Suites Projesi teslim edildi.
- Özak GYO, Forbes Türkiye'nin "2014'ün En Büyük 100 Türk Şirketi" sıralamasında 57'nci sırada yer aldı.

2016

- Büyükyalı İstanbul Projesi'nin temelleri atıldı.
- İstanbul Balmumcu'da yer alan 4 parsel daha Özak GYO gayrimenkul portföyüne eklendi.

2017

- Göktürk'teki 32,8 bin m²'lik ikinci arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

2018

- 2018 yılında Büyükyalı Projesi bireysel satışlarda ciro şampiyonu oldu.
- Antalya Demre'deki ikinci arsının tahsisı alındı.
- Antalya Demre'deki otel projesinin yapı ruhsatı alındı.

2019

- Büyükyalı İstanbul Projesi'nde daire teslimleri başladı.
- Özak Göktürk Projesi'nin ruhsatı alındı.

2020

- Büyükyalı'da yaşam başladı.
- Fişekhane açıldı.
- Özak Göktürk'te ön satışlar başladı.
- Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi'ne girdi.
- Özak GYO, Büyükyalı'da yer alan yeni merkez ofisine taşındı.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arzından itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileriyle tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinen Özak GYO'nun sermayesini temsil eden hisselerinin %23'ü piyasada fiilen dolaşımda bulunmaktadır.

2008 yılında 2.000.000 TL sermayeyle kurulan Özak GYO'nun sermayesi aynı yıl 16.952.776 TL'ye, 2009 yılında 80.945.420 TL'ye, 2010 yılında önce 93.373.837 TL'ye daha sonra da 106.731.750 TL'ye, 2011 yılında 141.483.500 TL'ye ulaşmıştır.

Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk gelen toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz etmiş, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Sonrasında 2014 dönem kârından, çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin ve 2018 dönem kârından çıkarılmış sermayenin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz sermaye artışı yapılarak Şirket'in sermayesi, 2015 yılında 250.000.000 TL'ye, 2019 yılında ise 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2020 sonu itibarıyla 364.000.000 TL'dir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	171.876.069	47,22
Ürfi Akbalık	94.527.034	25,97
Halka Açık	91.000.000	25,00
Diğer	6.596.987	1,81
Toplam	364.000.000	100,00

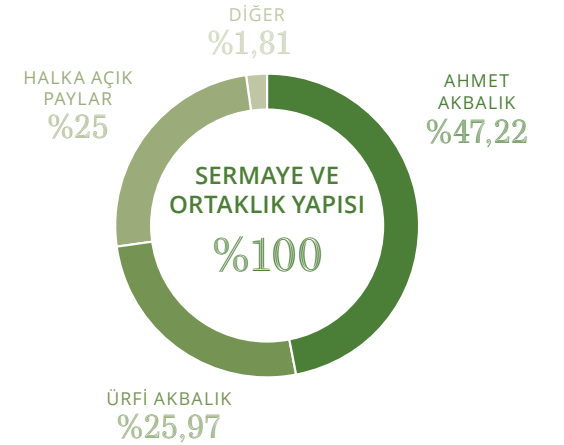
Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu paylardan 6.709.003 adedi (sermayenin %1,84'ü) Ahmet Akbalık'a aittir. 2019 yılında yapılan geri alımlar neticesinde 2.185.057 adet pay ise Özak GYO'ya aittir.

Kalan halka açık paylar (sermayenin %23'ü) çeşitli bireysel ve kurumsal yatırımcılara ait olup, 31.12.2020 itibarıyla fiili dolaşımdaki payların %21'i yabancı yatırımcılar, %79'u ise yerli yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

İmtiyazlı Paylar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 364.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 2.318.471 TL'lik kısmı nama yazılı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 361.681.529 TL'lik B Grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin dördü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.



Şirket'in fiili dolaşımdaki pay oranı %23'tür.

İştirakler ve İş Ortaklıkları

2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde dâhil olan Ela Quality Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., 2011 yılında otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Özak GYO'nun şirketteki hisse oranı %95'tir. 2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde dâhil olan Ela Quality Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz" hükmü yer almaktadır.

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi	%95
Sermayesi	9.000.000 TL

Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, GYO'ların adi ortaklık oluşturabileceğini düzenlemektedir. Tebliğin 33'üncü maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir" hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında Büyükyalı Projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda, 2017 sonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m²'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlanmıştır.

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi'nin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır. 2020 sonu itibarıyla Proje kapsamında 869 adet ünite satışı ve 2,94 milyar TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir. Proje'de teslimlere Eylül 2019'da başlanmıştır. 2020 sonu itibarıyla satış oranı %56, satış teslimat oranı ise %82'dir.

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Büyükyalı Projesi
Özak GYO ortaklık payı	%60

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş., turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, şirkette %60 pay sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeciler şirkete" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeciler şirketi arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi	%60
Sermayesi	50.000 TL

Yönetim Kurulu



Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 1995 yılında İnt-Er Yapı'yı, 2008 yılında Özak GYO'yu kurmuş; 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, halen Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı ve TİM Hizmet Sektör Kurulu Başkanı'dır. Ahmet Akbalık, şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Özak GYO, Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Aynı zamanda Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.



Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, profesyonel iş yaşamına 1991 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil-Interpoll Jeans'de adım atmıştır. Aynı yıl kardeşleri ile birlikte Özak Tekstil Konf. San. Tic. A.Ş.'yi kurmuş; sonrasında ise Kübrateks, AKB Dış Ticaret, Aktur Araç Kiralama, Akba Tekstil, G79 Tekstil şirketlerinde Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev almıştır. Kurucu ve yöneticilerinden olduğu İnt-Er Yapı İnşaat Turz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 2000 yılında inşaat sektörüne, Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş. ile 2004 yılında turizm sektörüne giriş yapan Akbalık, Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olduğu Özak Yapı San. ve Tic. A.Ş.'nin 2009 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmesi sonrasında, Özak GYO ve bağlı ortaklıkları Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir. Ürfi Akbalık, 2009 yılında tüm şirketleri tek bir çatı altında toplamak üzere hayata geçirilen Özak Global Holding A.Ş.'nin Kurucu Ortağı'dır. Halen Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkanı ve Özak Global Holding, Özak GYO ve tüm bağlı ortaklıklarının Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini sürdürmektedir.



Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden İşletme lisansıyla mezun olmuştur. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak Konut GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana- Champaign'de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, Yeni Gimat GYO, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., Torunlar GYO A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Hadiye Taşkın

Yönetim Kurulu Üyesi

1980 yılında İstanbul'da doğan Hadiye Taşkın, temelleri 35 yıl önce atılan ve gayrimenkul, inşaat, turizm, tekstil ve tesis yönetimi sektörlerinde faaliyet gösteren Özak Global Holding'e 2008 yılında İnsan Kaynakları Direktörü olarak katılmış ve sonrasında aynı zamanda Özak Global Holding İcra Kurulu Üyeliği görevini yürütmüştür. Taşkın, Özak GYO'nun 14.05.2020 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu



Oğuz Satıcı

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. İş hayatına aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşlarda başlayan Satıcı, 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örne Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi; 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'na (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olan Satıcı, 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konsey Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.



Prof. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğan Saim Kılıç, 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden yüksek derece ile mezun olmuştur. 2001 yılında ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde MBA yüksek lisansını ve 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamlamıştır. 2005/2006 akademik yılında Londra'da Greenwich Üniversitesi'nde araştırma yapmış; 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında da Profesör olmuştur. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 25 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, Başbakanlık'ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı'nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi, enerji ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev almıştır. Halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olan Kılıç; işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermekte; aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.



Melda Bayraktaroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Melda Bayraktaroğlu, London School of Economics'te Uluslararası Pazarlama Stratejileri üzerine eğitim almış ve Gayrimenkul Satış ve Pazarlama Danışmanlığı alanında uzmanlaşmıştır. Profesyonel iş hayatına 1996'da Alarko Turizm'de Ürün Yöneticisi olarak başlayan Bayraktaroğlu, kariyerini Marka Müdürlüğü ve İş Geliştirme Müdürlüğü'yle güçlendirmiştir. Sonrasında Garanti Bankası'nın Bonus Kart Programı kapsamında üçüncü şahıslar için sağlık, turizm ve gıdadan sorumlu Müdür olarak görev alan Bayraktaroğlu'nun profesyonel kariyeri Servotel'de 12 yıl kadar devam etmiştir. Bu süreçte İcra Kurulu Üyeliği ve Satış ve Pazarlama Genel Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Bayraktaroğlu Türkiye'nin önde gelen projelerine danışmanlık hizmeti vermiş, uluslararası birçok önemli projede görev almıştır. Bayraktaroğlu, gayrimenkul yatırım şirketi Mikare'nin Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış ve 2013'te GYODER'in Yönetim Kurulu'na katılmıştır. Bayraktaroğlu, aktif olarak DM Gayrimenkul'ün Yönetici Ortağı olarak görev

almaktadır. Ayrıca, Aura İstanbul'a Danışman Üye olan Bayraktaroğlu aynı zamanda ULI Kadın Liderler İnisiyatifi'nde İcra Kurulu Üyesi, Türk Üniversiteli Kadınlar Derneği'nde Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme/ Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2020	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.05.2020	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2020	1 yıl	
Hadiye Taşkın	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2020	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2020	1 yıl	Bağımsız Üye
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2020	1 yıl	Bağımsız Üye
Melda Bayraktaroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2020	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 13.04.2020 ve 13.05.2020 tarihli toplantılarında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Oğuz Satıcı, Prof. Dr. Saim Kılıç ve Melda Bayraktaroğlu'nun Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve yetkileri Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19'uncu maddesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Esas Sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanır. 2020 yılında 39 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu en az üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda bulunan Üyelerin çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde oylanın konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5'inci maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilişkili Taraf İşlemleri ile ilgili maddelerinde yer alan konuların görüşüleceği toplantılarda tüm Yönetim Kurulu Üyeleri hazır bulunur. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere, Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır.

Komiteler

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedir.

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu Komite'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Yöneticileri, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin ikisi de bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal Yıldız Çelik	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite Üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Bu doğrultuda 2020 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 8 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 5 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde 3 toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer 5 toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları ve Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin faaliyetleri değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 4 toplantısını çeyrek sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, 1 toplantısını ise bağımsız denetçi şirket seçimi gündemiyle gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda 2 ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2020 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, Yönetim Kurulu tarafından 16.04.2014 tarihinde onaylanan çalışma esasları doğrultusunda ve etkin olarak faaliyet göstermekte, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiştir. Çalışma esaslarının ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Görev ve Sorumluluklar:

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Toplantılar:

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

Komiteler

Aday Gösterme Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Ücret Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Toplantılar:

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Komite'nin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve Komite'nin etkinliğine ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur, ancak bu tavsiyeler Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan görev ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplantılar:

- Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite, kendi yetki ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Bağımsızlık Beyanları

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Oğuz Satıcı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Melda Bayraktaroğlu

Üst Yönetim



Mehmet Fatih Keresteci

Genel Müdür

1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Uzun yıllar İş Geliştirme Sorumlusu olarak çeşitli gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007-2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.



Özgür Çoban

İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Uzun yıllar farklı inşaat firmalarında Proje Müdürü olarak görev alan Çoban, 2011 yılında Özak GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Çoban, 2014 yılından bu yana Özak GYO'da İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.



Ali Borkan Öztürk

Proje Yönetimi ve Kalite Kontrolden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1976 yılında İzmir'de doğan Ali Borkan Öztürk, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuş ve Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nde yüksek lisans yapmıştır. Kariyeri boyunca farklı şirketlerde Proje Yöneticisi, Projeler Koordinatörü ve Üst Düzey Yönetici görevlerini üstlenen Öztürk, 2015 yılında Özak GYO bünyesine Proje Yönetim ve Kalite Kontrol Müdürü olarak katılmıştır. Öztürk, Mart 2018'den itibaren Özak GYO'da Proje Yönetimi ve Kalite Kontrolden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.



Zeynep Tuba Bayraktar

Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1977 yılında İstanbul'da doğan Zeynep Tuba Bayraktar, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. 2000 yılında Fransa'da Nancy Architectural School ve University of Reims Üniversitelerinden çeşitli eğitim görevlileri tarafınca hazırlanan ve Paris dâhil olmak üzere Fransa'nın altı şehrinde düzenlenen şehir, bölge planlama ve Fransa'da konutlar/toplu konutlar konularında çeşitli eğitim seminerleri ile Troyes ve Nancy şehirlerinde altı aylık proje çalışmalarına katılmıştır. Çalışma hayatına Mimar olarak başlayan Bayraktar, farklı şirketlerde Proje Yöneticisi, Teknik Ofis Şefi ve Projeler Koordinatörü olarak görev almıştır. 2013 yılında Özak Grubu'na katılan Bayraktar, 2018 yılına kadar sırasıyla Proje/Tasarım Koordinasyon Müdürü ve Direktörü olarak görev almıştır. Bayraktar, 2018 yılından itibaren Özak GYO'da Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Ülkemizde pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

2020 yılında dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış, buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçerek küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise “büyüme” rakamları karşımıza çıkmaktadır. Ekim 2020’de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre küresel ekonominin %4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Gelişmiş ekonomiler için %5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise %3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. Alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte de krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması konut satış rakamlarına yansımıştır. Konut satışları 2020’de bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316’ya ulaşmıştır.

Söz konusu dönemde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olmuştur. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 olmuştur.



Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talep olmuştur. Birkaç yıldır yeni konut arzının düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Yeni konut arzındaki düşüş, artan talep ve artan maliyetlerin önümüzdeki dönemde gayrimenkul fiyatlarına artışa yol açması öngörülmektedir.

COVID-19’un bir diğer etkisi de gayrimenkul sektöründe dijitalleşmeyi hızlandırması ve doğaya saygılı, insan sağlığına özen gösteren anlayışı gündeme getirmesidir.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Kaynak: GYODER, TÜİK

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 seviyesine ulaşmış, yabancılara satılan konutlarda %10,3 azalış gerçekleşmiştir.

KONUT SEKTÖRÜ

1.499.316

2020 Yılında Satılan Toplam Konut Sayısı

469.740

2020 Yılında İlk Kez Satılan Konut Sayısı

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 seviyesine ulaşmıştır. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573.337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925.979 olmuştur. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469.740 olurken, ikinci el konut satışları %23,0 artarak 1.029.576 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satış oranı %68,7 olmuştur.

Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265.098 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul'u, 157.095 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93.457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azalmıştır. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19.175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya almıştır. Antalya'yı 2.746 konut satışı ile Ankara ve 1.340 konut satışı ile Bursa izlemiştir.

İran vatandaşları 2020 yılında Türkiye'den 7.189 konut satın almıştır. İran'ı 6.674 konut ile Irak, 3.078 konut ile Rusya Federasyonu, 1.929 konut ile Afganistan ve 1.279 konut ile Azerbaycan izlemiştir.

Konut Satışları

	2019	2020	Fark (%)
Türkiye	1.348.729	1.499.316	11,2
İpotekli satışlar	332.508	573.337	72,4
İlk defa satılan	112.774	183.987	63,1
İkinci el satış	219.734	389.350	77,2
Yabancılara satış	45.483	40.812	-10,3

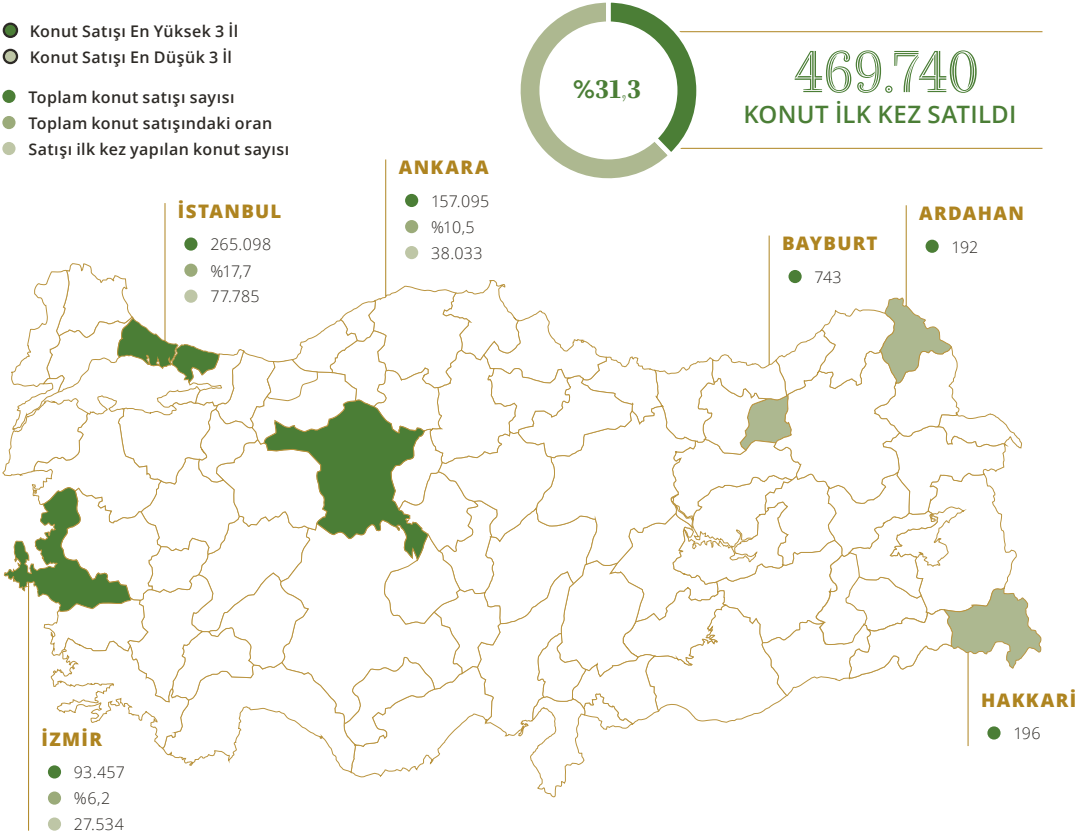
Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları (Bin Adet)



Kaynak : TÜİK

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

469.740 konutun ilk kez satıldığı 2020 yılında, İstanbul %17,7'lik pay ile satışlardaki liderliğini sürdürmüştür.



Kaynak: TÜİK

YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞI %10,3 AZALARAK

40.812
OLDU

Yabancıların En Fazla Konut Aldığı İller

İstanbul	19.175
Antalya	7.735
Ankara	2.746
Bursa	1.340
Yalova	1.321

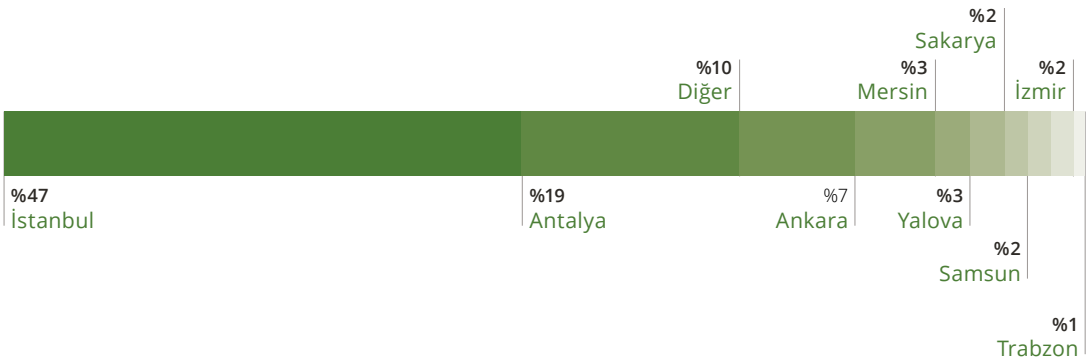
(İlk 5 İl)

Ülke Uyruklarına Göre Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları

İran	7.189
Irak	6.674
Rusya	3.078
Afganistan	1.929
Azerbaycan	1.279

(İlk 5 Ülke)

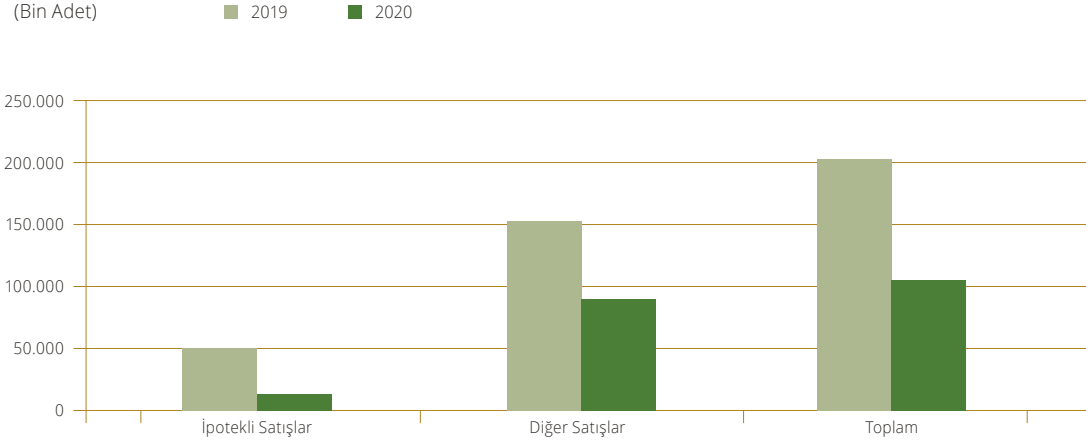
Yabancılar Yapılan Konut Satışlarından İllerin Aldıkları Paylar



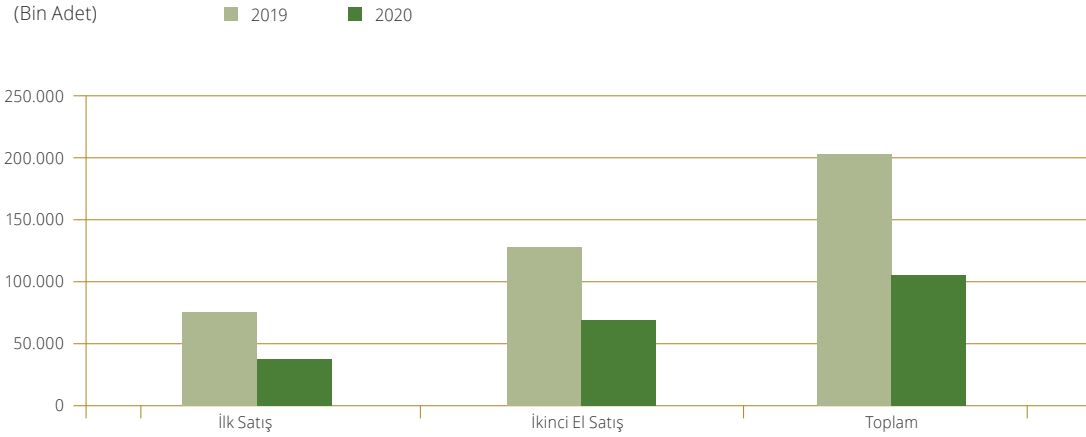
Kaynak: TÜİK

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

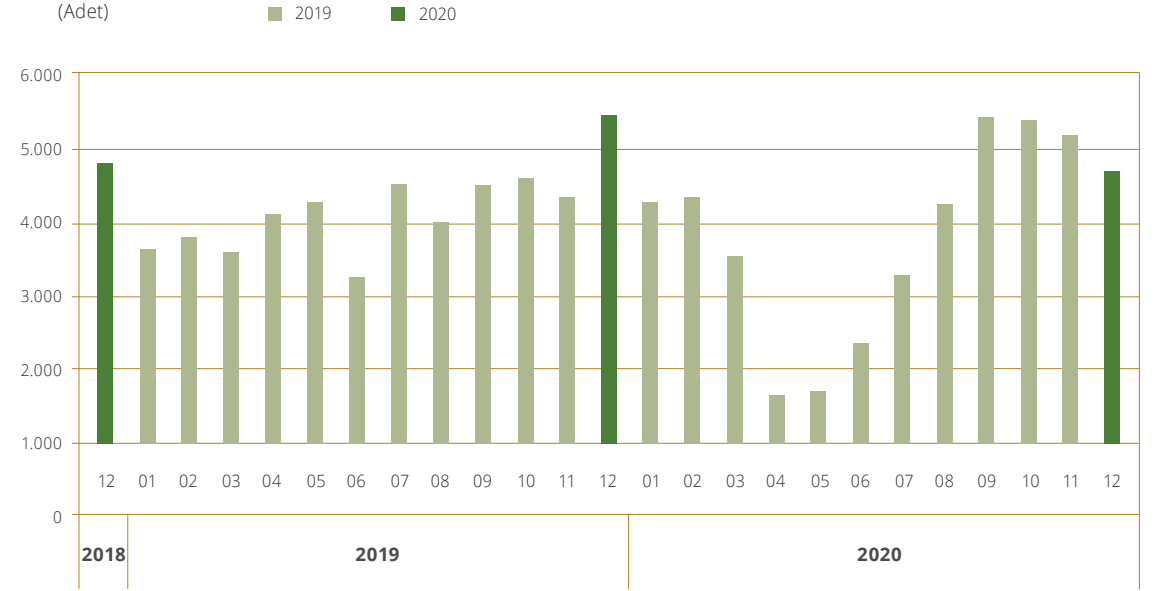
Satış Şekline Göre Konut Satışı, Aralık 2019-2020



Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Aralık 2019-2020



Yabancılarla Yapılan Konut Satışı, Aralık 2020



Kaynak: TÜİK

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İstanbul'da ofis stoku 2020 yılında %2 büyüme kaydederek 6.500.000 m² seviyesine ulaşmıştır. İstanbul'da A sınıfı ofis stokunun 2024 yılında 7.800.000 m²'ye çıkacağı öngörülmektedir.

OFİS SEKTÖRÜ

COVID-19 pandemisi etkisiyle ekonominin daralmasından kaynaklanan belirsizlik 2020 yılında ofis sektöründe yavaşlamaya yol açmıştır.

Değişen ekonomik koşullar ve dövizin TL karşısındaki yükselişi de sektöre yön veren etkenler olmuştur. 2020 yılında İstanbul'daki ofis binalarının boşluk oranı bir önceki yıla benzer seviyede kalmıştır. MİA A sınıfı binaların boşluk oranı %30,9 olarak belirlenirken, MİA dışı Asya'da boşluk oranı %21,4 olmuştur.

2020 yılında İstanbul ofis pazarında 185.000 m² ofis alanında kiralama ve satış işlemi gerçekleştirilmiştir. İşlem hacmi, bir önceki yıla göre %30 oranında daralmıştır. 2020 yılında ağırlıklı olarak orta ve küçük hacimli işlemler gerçekleştirilmiştir.

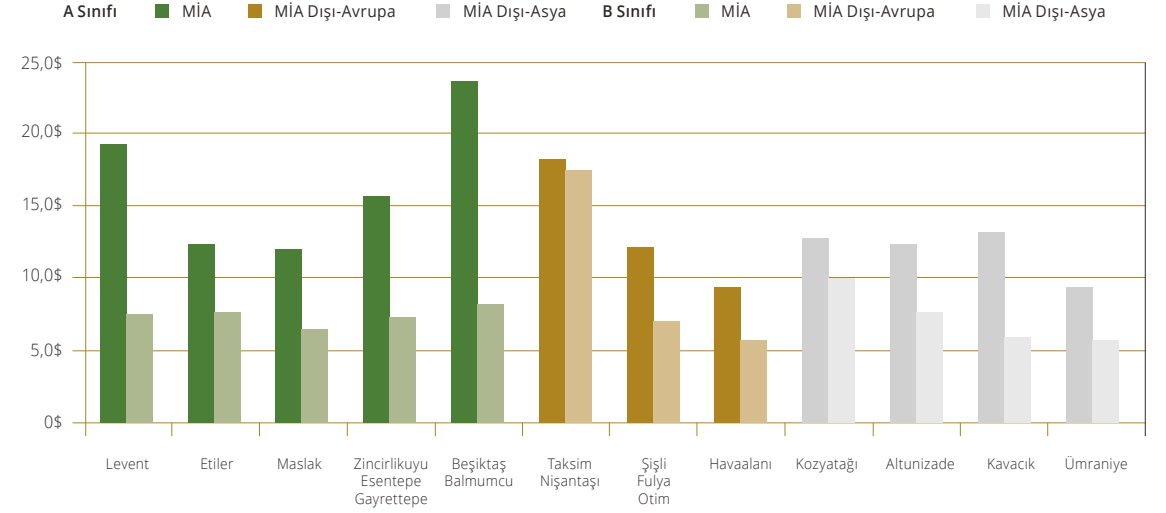
MİA'ya olan talep 2020 yılında da devam etmiştir. MİA'da yer alan 68 bin m² ofis alanında gerçekleşen işlemler İstanbul'daki toplam hacmin %37'si olmuştur. Kağıthane-Cendere 2020'de en çok talep gören bölge olmuştur.

Kiralar TL bazında değişmezken, ABD doları bazında en düşük seviyelere gerilemiştir. 2020 sonunda MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15,6 ABD doları /m² seviyesinde olmuş, yılın ilk çeyreği ile son çeyreği arasında ABD doları bazında %14 düşüş yaşanmıştır.

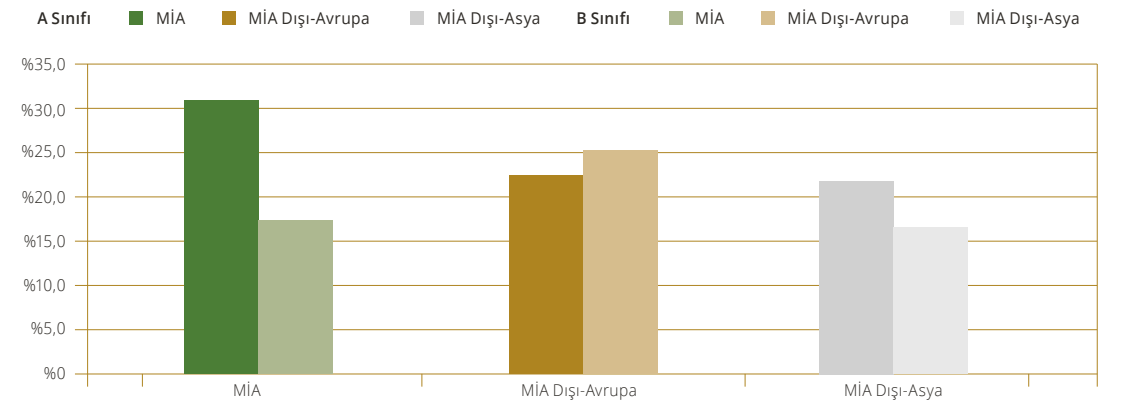
Pandemi nedeniyle talepte görülen değişim arza da yansımıştır. İstanbul'da ofis stoku 2020 yılında %2 büyüme kaydederek 6.500.000 m² seviyesine ulaşmıştır. İstanbul'da A sınıfı ofis stokunun 2024 yılında 7.800.000 m²'ye çıkacağı öngörülmektedir.

Pandemi nedeniyle birçok kişi evden çalışma ve dönüşümlü çalışma modeline geçmiştir. Ofis kullanımında yaşanabilecek değişimler de sektörün gündemine oturmuştur. Pandemi sonrası ortaya çıkacak olan yeni çalışma modelleri sektörün geleceğini belirleyecektir. Bu geçiş sürecinde ofis boşluk oranının yükselmesi ve sektörün küçülmeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre Kira Ortalamaları (M²/ABD doları)



Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları (%)



Kaynak: Propin

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Pandeminin getirdiği seyahat kısıtlamaları nedeniyle dünyadaki turizm hareketinde 2020 yılında %74'lük düşüş yaşanmıştır.

TURİZM SEKTÖRÜ

2020 yılında küresel salgının en fazla etkilediği sektörlerin başında seyahat ve turizmin gelmiştir. Pandeminin getirdiği seyahat kısıtlamaları nedeniyle dünyadaki turizm hareketinde 2020 yılında %74'lük düşüş yaşanmıştır. Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) 2020 yılı verilerini göre dünya genelinde turizm sektörü 1 trilyon ABD doları kayba uğramıştır.

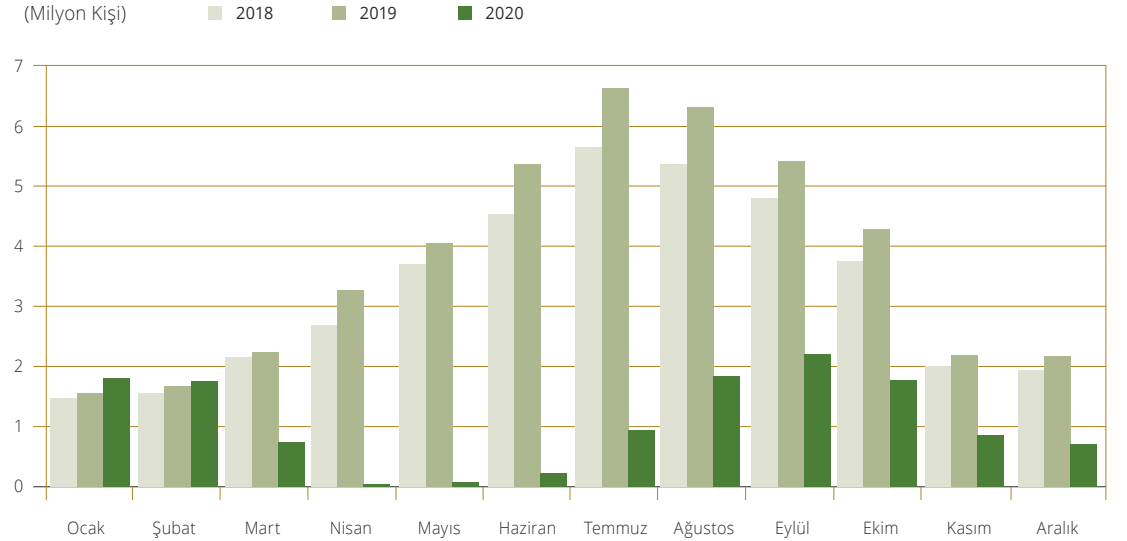
Bu süreçte Türkiye'nin turizm geliri 2020 yılında bir önceki yıla göre %65,1 azalarak 12 milyar 59 milyon 320 bin ABD doları olmuştur. Bu gelirin 9 milyar 998 milyon 320 bin ABD doları tutarındaki kısmını kişisel harcamalar, 2 milyar 60 milyon 999 bin ABD dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılında bir önceki yıla göre %69,5 azalarak 15 milyon 826 bin 266 kişi olmuştur. Bunların %80,3'ünü 12 milyon 708 bin 265 kişi ile yabancılar, %19,7'sini ise 3 milyon 118 bin 1 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmuştur.

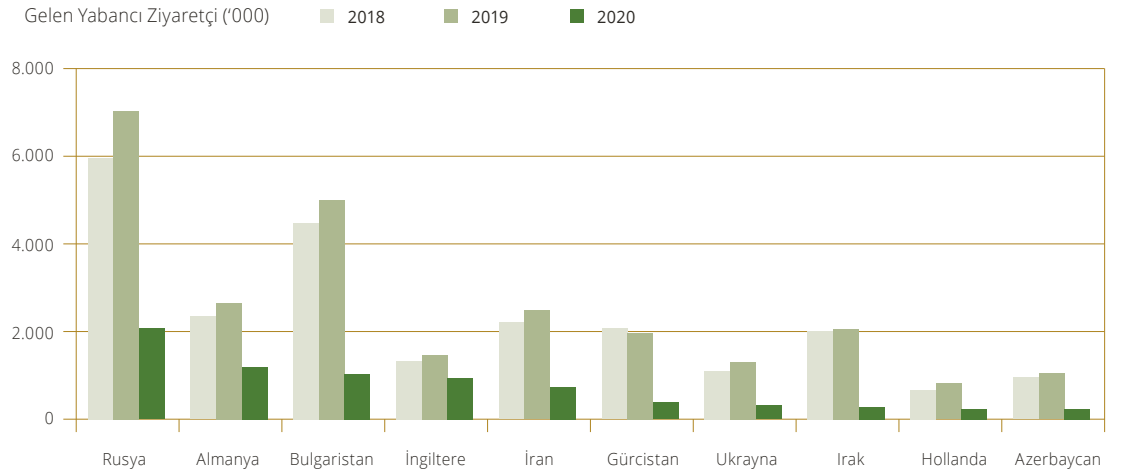
Verilere göre turist başına harcama rakamı ise salgın yılında artış kaydetmiştir. 2019'da 666 ABD doları olan turist başına harcama 2020'de 762 ABD dolarına yükselmiştir. Gecelik ortalama harcama ise 2020'de düşüş kaydetmiştir. 2019'da 68 ABD doları olan gecelik ortalama harcama 2020'de 61 ABD dolarına gerilemiştir. Yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 ABD doları, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması 44 ABD doları olmuştur.

Aşının bulunmasıyla birlikte 2021'de 30 milyon turist, 20 milyar ABD doları gelir hedeflenmektedir. 2022-2023 yıllarında 2019 koşullarının yakalanması umulmaktadır.

Türkiye'ye Gelen Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı (Milyon Kişi)



Ülkeler Göre Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı

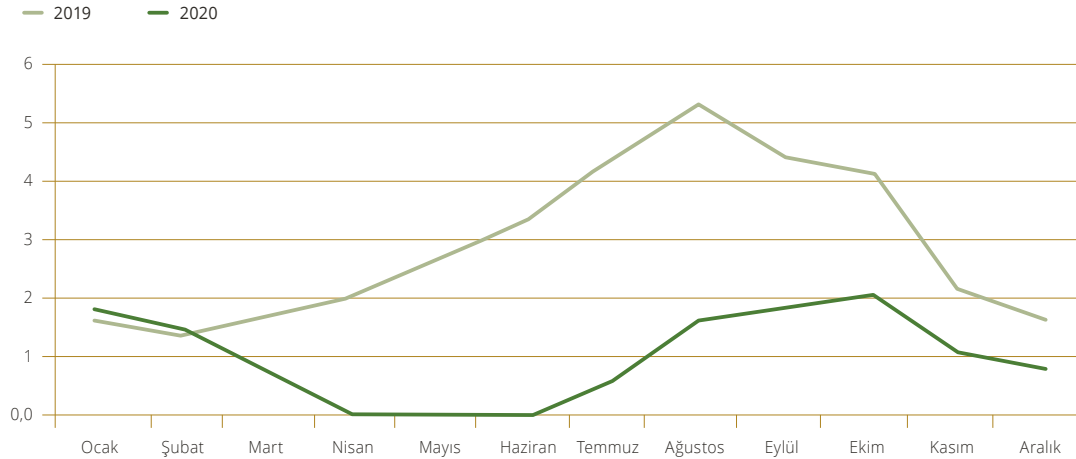


Kaynak:
Türkiye İstatistik Kurumu, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

COVID-19'un gölgesinde geçen 2020 yılında, salgın hastalığın turizme olan olumsuz etkilerinden dolayı Türkiye'nin net turizm gelirleri geçtiğimiz yıla oranla daha düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Net Turizm Gelirleri (Milyar ABD Doları)



Kaynak: Propin

Özak GYO'nun Sektördeki Konumu

2020 sonu itibarıyla 1,9 milyar TL tutarındaki piyasa değeri ile GYO'ların toplam piyasa değerinden %3,2 pay alan Özak GYO hem aktif büyüklük hem de özkaynaklar açısından beşinci sıradadır.

5,9 Milyar TL

Özak GYO'nun Aktif Büyüklüğü

617,2 Milyon TL

Özak GYO'nun Net Kârı

2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişkenin üzerinde etkili olduğu gibi, gayrimenkul sektörünü de etkisi altına almıştır. COVID-19 ile birlikte gayrimenkul sektöründe de iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok süreç yeni şartlara uyarlanmak durumunda kalmıştır. Bu açıdan 2020 yılı, gayrimenkul sektörü açısından da piyasanın kısmen yavaşladığı, ve tüketici beklentilerini doğru analiz eden proje geliştiricilerinin ön plana çıktığı bir yıl olmuştur.

2020 sonu itibarıyla sektörde faaliyet gösteren 33 GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 58 milyar TL'dir. 1,9 milyar TL tutarındaki piyasa değeri ile GYO'ların toplam piyasa değerinden %3,2 pay alan Özak GYO aktif büyüklük açısından dördüncü, özkaynaklar açısından beşinci sıradadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO, kurulduğu yıl 149 milyon TL olan toplam varlıklarını 2020 sonu itibarıyla 5,9 milyar TL'ye; 82 milyon TL olan net aktif değerini ise 3,7 milyar TL'ye ulaştırmayı başarmıştır. Bu kapsamda Şirket'in yıllık birleşik büyüme oranı da %42 olarak gerçekleşmiştir.

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini pandeminin etkilerine rağmen, 2020 yılında da artırarak yıl sonu itibarıyla 5,9 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket halka arz edildiği 2012 yılından bu yana yaklaşık yedi kat büyüme göstermiştir.

Türkiye gayrimenkul sektörünün önde gelen oyuncularından biri olan Özak GYO'nun merkezi lokasyonlarda ve Türkiye'nin önemli turizm noktalarında kayda değer bir arsa stoku bulunmaktadır. Yüksek kârlı projelerine önümüzdeki dönemde de devam edecek olan Özak GYO, 2020 yılında başlayan Özak Göktürk Projesi ve orta vadeli planları arasında yer alan Balmumcu Projeleri ile satış gelirlerine; Didim ve Demre Projeleriyle de kira gelirlerine önemli katkı sağlamayı planlamaktadır. Bu bağlamda önümüzdeki üç yıl içerisinde net aktif değer toplamını 6 milyar TL'nin üzerine çıkarmayı planlayan Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

34 Portall Plaza

Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler, 34 Portall Plaza'nın yeni nesil bina teknolojisinin sunduğu olanaklar sayesinde ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmektedir.

23,5 Milyon TL

2020 Kira Geliri

573,8 Milyon TL

Ekspertiz Değeri

İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan 34 Portall Plaza, Özak GYO tarafından geliştirilmiş ve İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiştir.

Yeni nesil bir endüstri merkezi olan 34 Portall, Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler açısından ideal özellikler sunmaktadır. 34 Portall Plaza'da kot farkını avantaja dönüştürülmüş ve her katta tır dolaşımını ve bağımsız giriş çıkışı mümkün kılan, firmalar için iş süreçlerini kolaylaştıran bir çözüm getirilmiştir. Uzman bir ekibin dikkatle yaptığı zemin etütlerinin ardından bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir.

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler, 34 Portall Plaza'nın yeni nesil bina teknolojisinin sunduğu olanaklar sayesinde ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmektedir.

2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %75'tir.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Endüstriyel ofis binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Doluluk Oranı	%75
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko ve Asır Grup
2020 Kira Geliri	23,5 milyon TL
Ekspertiz Değeri	573,8 milyon TL

İş İstanbul 34

İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur.

8,4 Milyon TL

2020 Kira Geliri

281,2 Milyon TL

Ekspertiz Değeri

İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur.

İş İstanbul 34, Avrupa yakasında, çok uluslu şirketlerin merkez üssü haline gelmiş Güneşli'de 10 katlı, modern teknolojiyle inşa edilmiş, sayısız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının tercihi olan bir yapıdır.

21.991 m² kiralanabilir alana sahip olan İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir. Kayıp alan oranının düşüklüğü ile ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunan bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak yüksek bir hizmet kalitesi sağlamaktadır.

İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Elektronik kart kontrollü turnike sistemiyle gün boyunca binaya yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

Farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonunu artıracak detaylara özen gösteren Özak GYO, "geleceğin binası" yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Doluluk Oranı	%63
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Başlıca Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank
2020 Kira Geliri	8,4 milyon TL
Ekspertiz Değeri	281,2 milyon TL

Bayrampaşa Metro Gross Market

Proje, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile Türkiye’de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market’in tercihi olmuştur.

10,0 Milyon TL

2020 Kira Geliri

255,5 Milyon TL

Ekspertiz Değeri

2011 yılında işleme açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve IKEA’ya yakın mesafede bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında ise otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı AVM ve gösteri merkezi bulunmaktadır.

Proje, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile Türkiye’de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market’in de tercihi olmuştur. Proje içinde yer alan, toplam 19.280 m² kiralanabilir alan içinde 8,470 m² market alanına sahip bina, Türkiye’de 21 ilde 37 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market’e 30 yıl süreliğine kiralanmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market
2020 Kira Geliri	10,0 milyon TL
Ekspertiz Değeri	255,5 milyon TL

Bulvar 216

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile yola çıkan Proje, Özak GYO’nun yenilikçi üslubuyla sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

4,5 Milyon TL

2020 Kira Geliri

408,9 Milyon TL

Ekspertiz Değeri

Bulvar 216, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile yola çıkan Proje, Özak GYO’nun yenilikçi üslubuyla sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

Ekim 2014’te tamamlanan Proje’nin 2020 sonu itibarıyla doluluk oranı %82’dir. Proje’nin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye 2014 yılında 53,1 milyon ABD dolarına satılmıştır.

Türkiye’nin ilk gastronomi konseptiyle yaşam alanı olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216’nın başarısı, seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmiştir:

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13’üncü Altın Örümcek Web Ödülleri, “Alışveriş ve Yaşam Merkezleri” kategorisinde “Halkın Favorisi” ödülü
- En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere beş farklı alanda “European Property Awards” ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında “Sign of the City Awards” ödülü



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Doluluk Oranı	%83 ^(*)
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	23.746 m ²
Başlıca Kiracılar	Virginia Angus, Hunger, Caribou, Starbucks, D&R, IF Performance Hall, Cinemo, Ayı Pub, Big Kitchen, Ken-sington, Smart Office
2020 Kira Geliri	4,5 milyon TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	408,9 milyon TL

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Quality Resort, pek çok ödüle lâyık görülmüş, son olarak Tripadvisor “Travellers’ Choice” 2020 Ödülü ile başarısını bir kez daha kanıtlamıştır.

34,3 Milyon TL

2020 Kira Geliri

1,3 Milyar TL

Ekspertiz Değeri

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii’nde kurulan Ela Quality Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. Altı katlı, 583 oda ve 1.200 yataklı otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri bulunan oteldeki Göl Evleri ve Villalar, Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi’nin yanı sıra Avrupa SPA Birliği onaylı SPA&Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile büyük çaplı organizasyonlara ve en seçkin misafirlere ev sahipliği yapabilecek kapasitededir. 2015 Kasım ayında, Antalya’da düzenlenen G-20 Liderler Zirvesi kapsamında İngiltere, Kanada ve İtalya başbakanları ve heyetleri, Ela Quality Resort’u tercih ederek Özak GYO’nun uluslararası standartlardaki hizmet farkını deneyimlemiştir.

Türkiye’nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Quality Resort, çocukların kaybolmaması için farklı renkte boyanmış odaları, otelle özdeşleşmiş ayı Teddy sembolü, kapalı devre TV sistemiyle çocukları uzaktan izleme olanağı ile bölgesinde aile konseptinde lider ve öncü kabul edilmektedir.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 m² iskele alanı ve 6.630 m² açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m² kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

COVID-19 pandemisi sonrası yasal düzenlemelerin yanı sıra Özak GYO tarafından da birçok sıkı önlem ve tedbir alınmış; müşterilerin, çalışanların ve toplumun sağlığını korumak ve COVID-19 salgınının yayılmasını önlemek amacıyla Ela Quality Resort Hotel’in faaliyetleri geçici süre ile durdurulmuştur. COVID-19 salgını kapsamında alınan önlemler dâhilinde 20.03.2020’den itibaren geçici süre ile faaliyetlerine ara verilen Ela Quality Resort Hotel 17.07.2020 tarihinde faaliyetlerine tekrar başlamıştır.

Özak GYO’nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Quality Resort, pek çok ödüle lâyık görülmüştür:

- Tripadvisor “Travellers’ Choice” 2020 Ödülü
- Quality Management Awards 2019, “Türkiye’nin En İyi Aile Oteli-Belek”
- Quality Management Awards 2018, “Türkiye’nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli”
- Tripadvisor “2018 Mükemmeliyet”
- Quality Management Awards 2017, “Türkiye’nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli”
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, “Dünyanın En İyi 100 Oteli”
- booking.com 2017, “Mükemmellik”
- TUI Top Quality 2017, “Top Quality”
- TUI Holly 2016, “Dünyanın En İyi 100 Oteli”
- topHotels.ru seyahat yorum portalı, “Hizmette Mükemmellik”
- HolidayCheck, “En Çok Tavsiye Edilen Oteller”
- Top Hotels “Hizmette Mükemmellik”
- Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali “Turizm Reklam Kampanyası” kategorisi, “En İyi Otel Reklam Filmi”



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (%95 iştirak)
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda / 1.200 yatak
Yıllık Ortalama Otel Doluluk Oranı ^(*)	%50 (%70 – 2019)
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	90.150 m ²
Kiralananabilir Alan	86.673 m ²
2020 Kira Geliri	34,3 milyon TL
Ekspertiz Değeri	1,3 milyar TL

^(*) Pandemi sebebiyle sadece Otel’in açık olduğu dönemler dikkate alınmıştır.

Özak Genel Müdürlük Binası, Büyükyalı

Büyükyalı Projesi'yle "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkez'ini de iyi yaşamın merkezine taşımıştır.

4.487 m²

Kiralanabilir Alan

2020

Tamamlanma Tarihi

Büyükyalı Projesi'yle "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkez'ini de iyi yaşamın merkezine taşımıştır.

Özak GYO, Büyükyalı Projesi'nden C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü, ofis binası olarak kullanmak üzere satın almış, Özak GYO, Özak Global Holding ve bağlı şirketleri 2020 yılında yeni ofislerine taşınmıştır. Böylece Özak Global Holding Grubu; tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren geniş bir şirket portföyünü tek bir çatı altında toplamıştır.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 2020 yıl sonunda hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre ofis olarak kullanılan 4.487 m² alan sahip C Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeri 83 milyon TL'dir. Ofis bloğunun iskanı 2020 yılında alınmıştır.

Proje, Genel Müdürlük olarak kullanılan C Blok haricinde tarihi hamam, ekstra ofis alanı ve sergi alanından oluşan 1.361 m² büyüklüğündeki T2 Blok'ta yer alan 2 adet bağımsız bölümü de içermektedir.

Projede Özak'ın değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkılmıştır. Proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun korunup öne çıkarılması, Özak Holding için etkileyici bir ofis ortamı yaratılması ve çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.



PROJE DETAYLARI

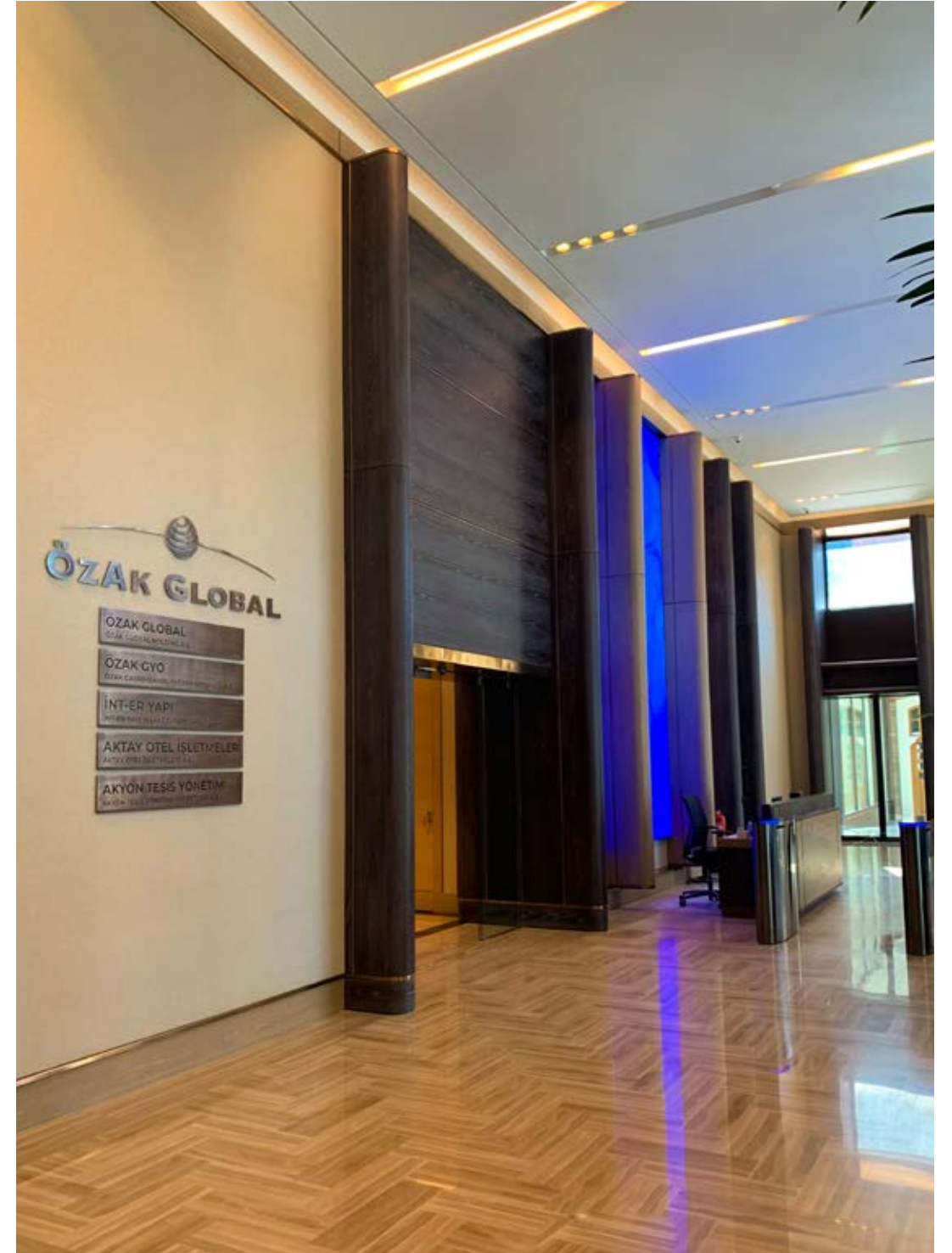
Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Büyükyalı
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Bitiş Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	83,0 milyon TL
Kiralanabilir Alan	4.487 m ²

Büyükyalı, Özak Genel Müdürlük Binası

Proje'nin cephe tasarımı çevredeki tarihi binaların cepheleri ve dokularından ilham alınarak, geçmiş ve geleceğin bir sentezini oluşturma amacıyla tuğla ve doğal taş kullanılmıştır.

Proje'nin cephe tasarımı çevredeki tarihi binaların cepheleri ve dokularından ilham alınarak, geçmiş ve geleceğin bir sentezini oluşturma amacıyla tuğla ve doğal taş kullanılmıştır. Tarihi binanın orijinal dokuları olabildiğince korunurken yeni cephesini oluşturan tuğla ve taş karışımı, iki yapı arasında diyalog oluşturma amacıyla bilinçli olarak tasarlanmıştır.

Büyükyalı, kentin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alması bakımından da Özak GYO'ya avantaj sağlayacaktır. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı'da, Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımına, 2016 yılında İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir. 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı Projesi'ne yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray durağı ile Büyükyalı sakinleri ve misafirleri şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabileceklerdir.



Hayat Tepe

İstanbul'un özgür ruhunu ve dinamizmini Hayat Tepe Suites'te modern mimariyle buluşturan Özak GYO, bu proje ile şehrin hızını konfor içinde yaşamak isteyenlerin ihtiyaçlarına karşılık vermektedir.

2016

Tamamlanma Tarihi

335 Milyon TL

Toplam Gelir

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir.

Proje; Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren sosyal donatıları ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür. Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, SPA ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provenç" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Toplam 612 daire ve iki dükkândan oluşan Hayat Tepe Projesi'nde 31.12.2020 itibarıyla 606 ünite teslim edilmiş ve Proje'nin teslim oranı %99 olmuştur.

Hayat Tepe Suites

İstanbul'un özgür ruhunu ve dinamizmini Hayat Tepe Suites'te modern mimariyle buluşturan Özak GYO, bu proje ile şehrin hızını konfor içinde yaşamak isteyenlerin ihtiyaçlarına karşılık vermektedir. Deniz manzaralı terasında yer alan havuzuyla konut sahiplerine bambaşka bir keyif yaratan Proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve iki dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm içermektedir. 40 m² ile 72 m² arasında beş farklı daire tipi içeren Proje'de tüm daireler satılmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Toplam Beklenen Gelir	335,0 milyon TL
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2016
Arsa Alanı	16.698 m²
Toplam Satılabilir Alan	78.533 m²
Hayat Tepe Teslim Oranı (606/614) ^(*)	%99

^(*) 31.12. 2020 itibarıyla; Hayat Tepe Projesi'nde 614 bağımsız bölümün 606'sı teslim edilmiş ve teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 7 konut ve 1 dükkân mevcuttur.

Büyükyalı Projesi, İstanbul



ÖZAK GYO (%60),
ZİYLAN GAYRİMENKUL (%32);
YENİGÜN İNŞAAT (%8)
SAHİPLİK

Kazlıçeşme, İstanbul
KONUM

Karma Kullanım
PROJE TİPİ

İnşaat İYİ'2021, Satış 2023
TAMAMLANMA TARİHİ

%60
ÖZAK GYO PAYI

6,5 Milyar TL
BEKLENEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,1 Milyar TL
BEKLENEN TOPLAM KÂR

4,4 Milyar TL
ARSA VE GELİŞTİRME MALİYETİ

111.200 M²
ARSA ALANI

317.716 M²
KİRALANABİLİR/SATILABİLİR ALAN

Büyükyalı Projesi, “insan”
ve “iyi yaşam” kavramlarını
odağına alarak sakinlerine ve
ziyaretçilerine her anlamda
“iyi bir yaşam” sunmayı
hedeflemektedir.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

2020 yıl sonu itibarıyla 869 adet ünite satışı gerçekleştirilen ve 2,94 milyar TL satış cirosu elde edilen Büyükyalı Projesi, Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yerini almıştır.

6,5 Milyar TL

Beklenen Toplam Satış Geliri

2,1 Milyar TL

Beklenen Toplam Kâr(*)

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziyilan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir “yeni şehircilik” projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmektedir.

Büyükyalı Projesi'nde Özak GYO %60, Ziyilan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO, gelirden %37 pay almaktadır.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 1.673 ünite yer almaktadır. 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmıştır; aynı yıl Eylül ayında Proje'nin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yıl sonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

(*) Özak GYO Payı (%60): 1,26 milyar TL

2020 sonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 869 adet ünitenin satışı gerçekleştirilmiş ve 2,94 milyar TL satış cirosu elde edilmiştir. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, 2020 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yerini almıştır.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde teslimlere başlanan Proje'de yaşam 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır. 2020 yıl sonu itibarıyla 713 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilerek satış teslimat oranı %82'ye ulaşmıştır. Pandemi koşullarına rağmen titizlikle yürütülen inşaat çalışmaları sayesinde 2020 yıl sonu itibarıyla %95 tamamlanma oranına ulaşılmış, Proje'de sona gelinmiştir.

Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir. Merkezine insanı ve “iyi yaşam”ı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, “Yeni Şehircilik” akımının ilkeleri ile bire bir örtüşmektedir. Chapman Taylor'ın, Proje ortaklarından aldıkları bilgileri de göz önünde bulundurarak, uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığı Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un “zamansız ruhu”ndan, “tarihi dokusu”ndan ve “geleneksel semt hayatı”ndan ilham alarak tasarlanmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%60), Ziyilan Gayrimenkul (%32); Yenigün İnşaat (%8)
Konum	Kazlıçeşme, İstanbul
Proje Tipi	Karma kullanım
Tamamlanma Tarihi	İnşaat 1YY'2021, Satış 2023
Özak GYO Payı	%60
Beklenen Toplam Satış Geliri	6,5 milyar TL
Beklenen Toplam Kâr	2,1 milyar TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	4,4 milyar TL
Arsa Alanı	111.200 m²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m²
Satış Oranı (869/1.565)	%56
Satış-Teslimat Oranı (713/869)	%82

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'nın avantajlı konumu, İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununun aşılmasını kolaylaştırmaktadır.



Proje'de farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, Fendi Casa bloğu ve ofisler yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla birlikte çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır. Yaşam alanlarının güvenli bir şekilde ayrıştırıldığı Proje'de; sokak, meydan, park, bahçe ve avlular geleneksel ve çağdaş mimarinin bulunduğu bir mekânsal tasarıma sahiptir.

Kolay ulaşım, rahat yaşam

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ulaşımı kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanakları arasında İstanbul'un Asya ve Avrupa yakalarını tüp geçişle birbirine bağlayan Avrasya Tüneli de bulunmaktadır. Zeytinburnu Marmaray durağına iki dakikalık mesafede yer alan Büyükyalı, şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer almaktadır. Bu avantajlı konum, Büyükyalı Projesi'nin İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununun aşılmasını kolaylaştırmaktadır.

Tarihle doku, modern mimari

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Proje kapsamında bu binaların; dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden hayata kazandırılması ve kültür-sanat merkezi, sergi alanı, müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi sağlanmıştır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katacak tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelecektir.

19'uncu yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu'nun günümüze kadar ulaşmış bazı yapılarına ev sahipliği yapan Büyükyalı Projesi'nde, yıllardır kamunun kullanımına kapalı kalan tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmalarının yürütülmesine ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bu yapılara yeni işlevler kazandırılmasına karar verilmiştir.

Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan bu tarihi yapılar, Büyükyalı'nın mimari projesinin de temel yaklaşımını oluşturmakta; buradaki tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle günün modern ve teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahip olan Büyükyalı Projesi, bu özelliğiyle diğer tüm konut-yaşam projelerinden ayrılmaktadır.

Titiz restorasyon süreci

Büyükyalı Projesi'nde, tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmektedir. Birçok önemli kurum ve kurulun denetimi ve onayıyla ilerlenen Proje'de, tarihi binalarla ilgili, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; Proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

Şehir modelli master plan yaklaşımı çerçevesinde, her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır. Proje alanındaki mevcut tarihi yapılar, bir mahalleden diğerine geçişleri vurgularken; konut blokları homojen bir yerleşimle, şehrin silüetinde istenmeyen bir yapılaşma görüntüsüne izin vermeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan Proje, İstanbul'un geleneksel ve modern birleştiren şehir dokusundan ilham almaktadır. Bu bağlamda Büyükyalı'da yer alan Deniz Kapı Evleri, Ada Kapı Evleri, Gün Kapı Evleri ve Sahil Kapı Evleri konumlandıkları bölgenin özellikleri doğrultusunda tasarlanmıştır.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi'nde kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanımına kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır.

Etkileyici deniz manzarası

Etkileyici ve kesintisiz bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan Deniz Kapı'nın yer aldığı bölge, bu deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanan, "U" şeklinde planlanmıştır. Mahalle doğuda, merkez meydana ve deniz kıyısına kadar devam ederken; batı bölümü giriş kapısına ve restore edilen tarihi hamam binasına bakmaktadır. Kuzeyin iç kısım cephesi, ticari işletmelerin de yer alacağı ana meydanı ve buradaki hareketli etkinlikleri görmekte; mimari kompozisyon, üç kuleden ve bağlantılı ara binalardan oluşmaktadır. Deniz Kapı bölümünde, kullanılan malzemelerle birlikte teknik ve yapısal detayların odağında, doğallık ve özgünlük yer almaktadır.

Ada Kapı'nın kimliği ise tüm binaların baktığı iç bahçe alanının kalitesi ve tasarımıyla beraber, yapıların dış sokaklarla olan bağlantıları üzerinden kurgulanmıştır. Konut bloğu, bağlantı ara binaları ve alçak binalardan oluşan Ada Kapı, doğusunda, batısında ve güneyinde, tarihi binalarla çevrenlenmekte; geleneksel ve modernin birleştiği bu mahallede, sakin bahçeler ve çocuklar için oyun alanları da bulunmaktadır.

Günümüz insanının ihtiyaçları doğrultusunda iş ve yaşam alanlarını bir araya getiren ev-ofis topluluğu, Gün Kapı ismiyle, Proje alanının kuzey doğusunda yer almaktadır. Kuzey ve

doğu girişleriyle tren istasyonuna çok yakın bir konumda bulunan Gün Kapı, detaylarda ve malzeme seçimlerinde çağdaş çizgiler taşıyan bir görünüme sahiptir. Binalar, odak noktasında bir süs havuzu olan merkezi bir avluya bakmakta; bölgenin kuzeydoğusunda tüm Büyükyalı sakinlerinin kullanabileceği geniş bir spor ve eğlence tesisi yer almaktadır.

Sahil Kapı ise Marmara Denizi'ne bakan bölgenin güneybatı köşesinde yer almakta ve mükemmel deniz manzaralı, üç yüksek konut bloğundan oluşmaktadır. Tarihi yarımada ve deniz manzarasını en iyi görecektir şekilde konumlandırılmış olan Sahil Kapı'nın güneybatı köşesindeki Fendi konut bloğunun yanı sıra süs havuzlu ve geniş peyzajlı merkezi avlu da bu bölgede bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi'nde kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanımına kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır. Proje'de tarihi şehir surlarından ilham alınarak geleneksel renk paleti tercih edilirken; taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükyalı'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşanan, çevreye zarar vermeyecek doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılıp çeşitlendirilerek peyzaj düzenlemesindeki yerlerini almış ve enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

Suyun canlandırıcı etkisi

Büyükyalı'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek; suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmektedir.

Proje kapsamında gerçekleştirilen ve yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına direkt bağlantı sağlayan Büyükyalı köprüsü, birkaç adımla deniz kenarında, yürüyüş, koşu gibi kişisel aktivitelere ve stresten uzak zaman geçirmeye olanak sağlamaktadır. Öte yandan site içerisinde zeminin altına alınan araç trafiğinin yanı sıra Büyükyalı, yürüyüş parkurları, parklar ve bahçelerle de sakinlerine; insana saygılı, huzurlu ve nefes aldırıcı bir yaşam sunmaktadır.

Sağlıklı ve kaliteli yaşam merkezi

Büyükyalı; okulu, camisi, sineması, tiyatrosu, alışveriş merkezi, spor kulübü, fitness ve SPA alanları, cafe ve restoranlarıyla "iyi yaşam" vaadini gerçekleştirirken sadece bugünün ihtiyaçlarını değil, gelecekte ortaya çıkabilecek talepleri de karşılamayı hedeflemektedir.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükyalı'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkökulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.

İyi yaşamın ayrılmaz bir parçası olan sağlıklı yaşama da büyük önem verilen Büyükyalı Projesi kapsamında planlanan; mahalle yaşamının bir parçası olacak ve semte spor kültürünü kazandıracak Büyükyalı Kulübü, her yaş grubundan insana, uzman eğitimler eşliğinde fiziksel aktivite fırsatları sunmaktadır. Kulübün altyapısı, temel dalların yanı sıra tenis, yüzme ve yelken gibi branşları da içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

Tüm bunların yanı sıra Proje içerisinde yer alan market ve organik pazar, hem Türk hem dünya mutfaklarının seçkin örneklerini sunan kafe ve restoranlar, dünya markalarını buluşturan canlı alışveriş merkezi de Büyükyalı'da zamansızlık sorununa çözüm üretmektedir.



Büyükyalı Projesi, İstanbul

Tarihi Fişekhane binasında, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan Türkiye'nin gerçek anlamda ilk loft daireleri, tarihi atmosferde geçmiş hissettirirken, çağın ruhunu yakalayarak bugünü yaşatmaktadır.

Akıllı, verimli, güvenli

Öte yandan tüm dairelerin "akıllı ev" teknolojisindeki son yeniliklerle donatıldığı Büyükyalı'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır. Akıllı ev sistemleri sayesinde Büyükyalı sakinlerinin ev hayatının kolaylaştırılması; ayrıca gereksiz enerji israfının önlenerek tasarruf yapılması da planlanmaktadır.

İleri teknolojiyle tasarlanan ses izolasyonu sayesinde komşu dairelerdeki seslerden rahatsız olma durumunun tamamen ortadan kaldırıldığı Büyükyalı'da üstün kapasiteli jeneratör sistemi aracılığıyla elektrik kesintisi sorun olmaktan çıkmaktadır. İç mekânlarda tercih edilen antibakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılarken; Proje'de kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlar ortaya çıkmaktadır. Yalıtımda ve ısıtmada kullanılan, uluslararası standartların üstündeki kaliteli malzemeler sayesinde, hem enerji tasarrufu sağlanmakta hem de ısınma maliyeti en aza indirilmektedir.

Elektrik kesilse bile çalışmaya devam eden asansör sisteminin yanı sıra tüm bloklarda, girişi farklı noktalarda yer alan ve günlük yaşamı engellemeyen yük asansörleri de bulunmaktadır.

Verimlilik odaklı tasarım anlayışı sayesinde, konutların her metrekaresinin en kullanışlı şekilde değerlendirildiği Büyükyalı'da asansör boşluğu, shaft, yangın merdiveni, sosyal tesis, yangın kaçış koridoru, çöp odası ve tesisat odası gibi alanlar, konut metrekaresine dâhil edilmemektedir.

Avrupa'nın en iyi loft dairesi

Tamamen fonksiyonel ihtiyaçlara göre tasarlanmış endüstri yapılarının karakteristik yalın ve rasyonel mimari özelliklerini taşıyan tarihi Fişekhane binasında, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan loft daireler, tarihi atmosferde geçmiş hissettirirken, çağın ruhunu yakalayarak bugünü yaşatmaktadır. Türkiye'de gerçek anlamda ilk loftları, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

Büyükyalı furnished by Fendi Casa

Büyükyalı'nın benzersiz özelliklerinden biri de Türkiye'ye ilk kez Büyükyalı ile adım atan, tasarımda eşsiz bir dünya markası, İtalya'nın lüks ve prestijli mobilya tasarımcısı Fendi Casa ayrıcalığıdır. Büyükyalı ile ilk defa Türkiye'deki bir gayrimenkul projesinin lobisinden ortak alanlarına, dolaplarından parkelere, mobilyalardan armatürlere her detayı, lüksün zarafetle bulunduğu Fendi Casa şıklığı imzası taşımaktadır.

Markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir.

Yüksek yatırım potansiyeli

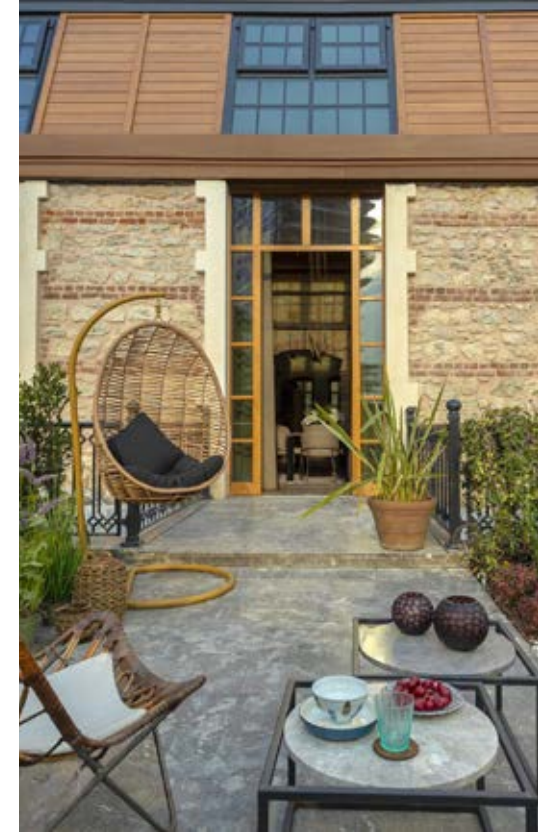
Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

Fişekhane

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır.

Bu yapılardan biri olan Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşımaktadır.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüz yılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı zevkli bir şekilde restore edilerek İstanbul'un kültür – sanat hayatının merkezine oturmuş, zengin etkinlik yelpazesi, alışveriş alanları, gurme yeme – içme mekânları ve çok daha fazlası ile İstanbullulara kapılarını açmıştır.



Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilen Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

Fişekhane, eğlenmeyi ve sanatı sevenlere isteyebilecekleri her şeyi ve fazlasını sunmaktadır. Ziyaretçiler en sevdiğiniz müzisyenleri canlı dinleyebilecek, güncel sergilere katılabilecek, popüler tiyatro oyunlarını ve vizyon filmlerini izleyebilecek, açık hava sinemasında nostalji keyfi yapabilecek ya da çeşitli atölye çalışmalarına katılarak yaratıcı yönünü yeniden keşfedebilecektir. Dileyenler en seçkin markalar eşliğinde keyifli bir alışveriş deneyimi yaşayabilecek, gurme restoranlarda dünya mutfaklarının en lezzetli örneklerinin tadına bakabileceklerdir.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Büyükyalı Projesi, gayrimenkul alanındaki birçok prestijli yarışmada aldığı ödüllerle başarısını ortaya koymuştur.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde tiyatro ve sinema salonları, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez olarak dikkat çekmektedir. Kendine ait özgün programının yanı sıra Türkiye ve dünyanın en büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi haline gelmektedir.

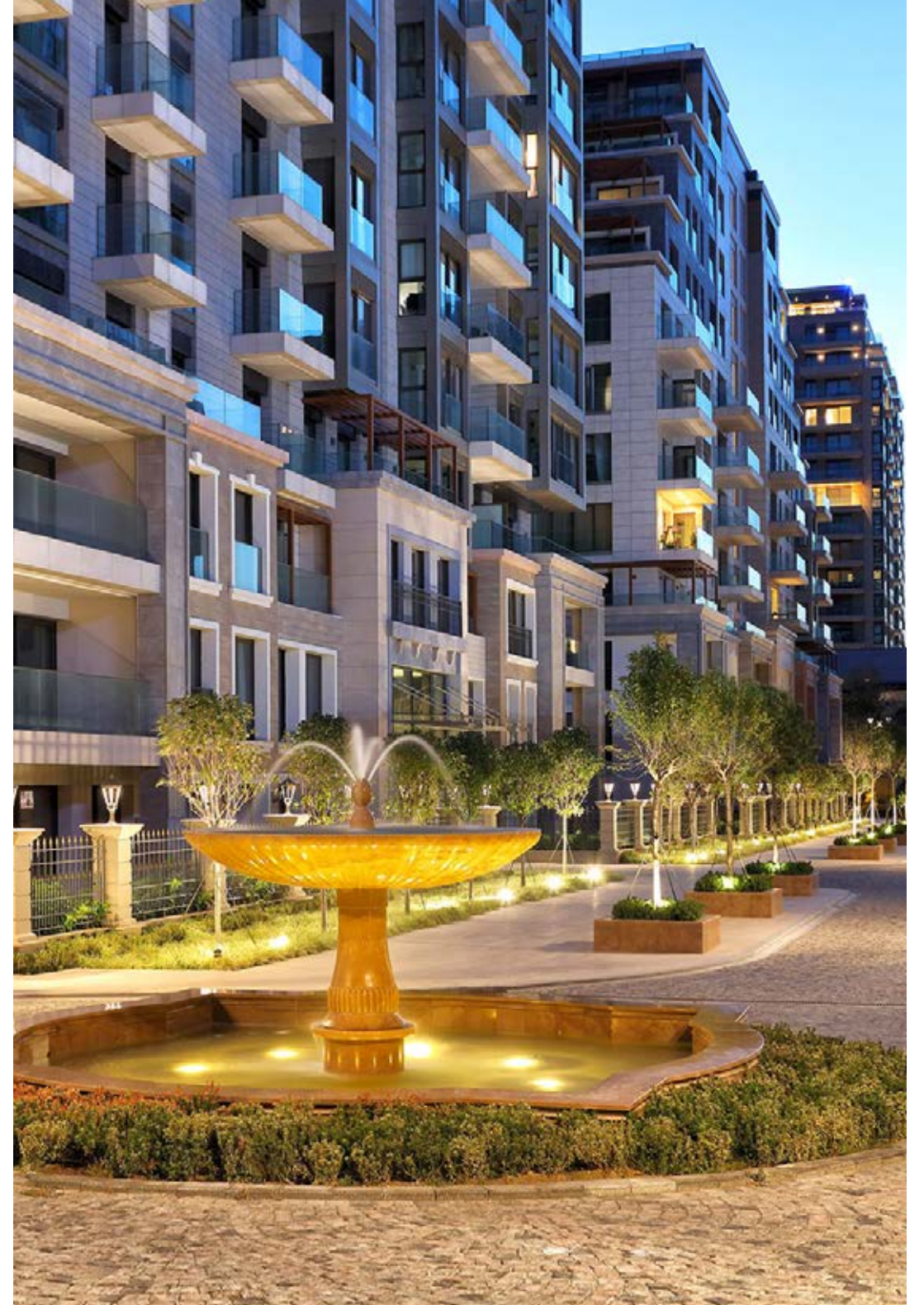
Yaratıcı atölyeleri, eğlenceli park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programları, spor olanakları ve "Büyükyalı Kulübü"yle, hem çocukları hem de yetişkinleri mutlu etmeyi hedefleyen Fişekhane'de ayrıca çocukların fiziksel ve zihinsel gelişimini destekleyen bir Montessori okulunun yer alması hedeflenmektedir.

Tabii Fişekhane'nin yalnızca bir kültür – sanat ve eğlence kompleksi olarak değil, aynı zamanda bir "iyi yaşam merkezi" olarak tanımlanmaktadır. İyi yaşam için önce iyi beslenmenin şart olduğu felsefesinden yola çıkarak hayata geçirilen, Türkiye'nin dört bir yanından organik ve doğal gıda ürünlerinin ve kişisel bakım malzemelerinin beğenilerine sunulduğu Organik Pazar ve Doğal Pazar da, burada daha sağlıklı bir yaşamı keşfetmek isteyenlere kapılarını açmıştır. Aynı zamanda, spordan vazgeçemeyenler ve kendini biraz şımartmak isteyenler için de, Spor Merkezi ve Spa, Büyükyalı sakinlerini ve ziyaretçilerini beklemektedir.

Büyükyalı Ödüle Doymuyor

Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan Proje, 2017 yılında "International Property Awards" töreninde örnek daire dalında aldığı Avrupa'nın En İyi İç Mimarı ödülünün ardından, 2018 yılında ödülleri yenilerini ekleyerek Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde (European Property Awards) 5 farklı ödüle layık görülmüştür. Büyükyalı Projesi; nitelikli perakende alanlarıyla "En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi", farklı kullanım alanlarının mükemmel uyumuyla "En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi", Loft ve Fendi Casa örnek daireleriyle ayrı ayrı olmak üzere "En İyi Örnek Daire Tasarımı" ve Büyükyalı Furnished by Fendi Casa ile "En İyi Daire İç Tasarımı" ödüllerini kazanmıştır.

Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde elde ettiği başarıların ardından, Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde (International Property Awards), 3 farklı kategoride, dünyanın en seçkin projeleriyle yarışmaya hak kazanan Büyükyalı Projesi, Aralık 2018'de gerçekleşen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" ödülüne layık görülmüştür.



Özak Göktürk Projesi

Özak Göktürk Projesi'nin inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. 2020 Eylül ayında yapılan lansmanla birlikte yüksek talep gören Proje'de, yıl sonu itibarıyla KDV hariç 280,5 milyon TL değerinde 81 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

968,1 milyon TL^(*)

Beklenen Toplam Satış Geliri

334,5 milyon TL^(*)

Beklenen Toplam Kâr

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği "Özak Göktürk" Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamaktadır.

Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırıcı binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

"Özak" adını markalaşma stratejisinin temeline alan Şirket, Göktürk Projesi'ne "Özak Göktürk" adını vermiştir. Kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki Şirket'in yetkinliğinin tescili olan "Özak" adı, Özak Göktürk'ten başlayarak hayata geçirilecek tüm projelerde çatı marka olarak öne çıkacaktır.

Arazisi 2017 yılında Şirket portföyüne katılan Proje, potansiyel müşterilerden alınan geribildirimler doğrultusunda geliştirilmiştir. Kapsamlı saha çalışmaları, bire bir görüşmeler, anket çalışmaları, özel grup toplantıları sonucunda, insanların huzurlu, güvenli, sağlıklı ortamlarda sosyalleşebileceği, komşuluk kültürünün yeniden şekillendiği sıcak bir sosyal çevreye özlem duyduğu, gerektiğinde evi hem bir yaşam alanı hem de bir çalışma alanı olarak kullanabilmek istediği ortaya çıkmıştır.

Göktürk'ün kalbinde, şehrin tüm olanaklarına yakın, nitelikli, kaliteli ve sosyal hayatın tam merkezinde, alışveriş merkezlerinden sağlığa, nitelikli okullardan sinema, tiyatro ve konser gibi kültürel faaliyetlere, kafe ve restoranlardan gurme marketlere kadar akla gelebilecek her ihtiyaca yürüme mesafesinde olan Proje, müstakbel sakinlerinin tüm istek ve ihtiyaçlarına kusursuz bir şekilde cevap verecektir.



Proje kapsamındaki tüm konutlar doğaya, yeşile, ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları barındırmaktadır. Proje, etrafındaki ormanla bütünleşen, ferah, nefes alan bir mimari konseptte sahiptir.

Özak Göktürk Projesi'nin ilk etabının yapı ruhsatı 2019 yılında alınmış ve inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. 2020 Eylül ayında yapılan lansmanla birlikte yüksek talep gören Proje'de, yıl sonu itibarıyla KDV hariç 280,5 milyon TL değerinde 81 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Özak GYO'nun Göktürk'te 201 Ada 1 Parsel'de yer alan diğer arsasında da, Özak Göktürk Projesi'nin devamı niteliğinde bir proje geliştirilmesi hedeflenmektedir.

^(*) Özak Göktürk Projesi'nin iki etabından beklenen toplam satış geliri ve kâr rakamlarıdır.

Balmumcu Arsası, İstanbul

Proje Detayları

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	8.349 m ²
Toplam Ekspertiz Değeri	186,2 milyon TL

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart ünitelerden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Balmumcu arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Proje Detayları

Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa Alanı	6.682 m ²
Ekspertiz Değeri	71,1 milyon TL

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Didim Arsası, Aydın

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO'ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan "Ela" ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim Arsası'nda devam ettirecektir.

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

Bakanlık tarafından 2015 yılında dondurulan kesin tahsis süresi, 2019 yılında yeni imar uygulama çalışmalarının başlatılması sonrasında yeniden açılmıştır. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü nezdinde irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

Demre Arsaları, Antalya

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

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

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Ancak bölgede imar planında yapılması gereken değişiklikten kaynaklanan mücbir sebeplerle yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17'nci maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08.10.2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanincaya kadar dondurulmuştur.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 no.lu parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'ye ulaşacaktır.



Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28.12.2020-2020/0515	573.800.000 TL	33.900.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28.12.2020-2020/0513	281.225.000 TL	16.464.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2020-2020/0512	408.924.000 TL	25.970.400 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2020-2020/0523	1.286.615.752 TL	-
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (8 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020-2020/0525	255.466.758 TL	16.896.000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (8 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020-2020/0525	9.511.242 TL	443.760 TL
Özak Göktürk Projesi (*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0517	264.811.650 TL	-
Göktürk Arsası 201/1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0518	121.888.000 TL	-
Göktürk Arsası 198/6 (KOP) (**)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0519	12.153.000 TL	-
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0516	186.182.700 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0514	71.100.800 TL	-
Demre Projesi - Üst Hakkı (***)	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020-2020/0520	59.740.600 TL	-
Büyükaly Projesi (****)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükaly Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020-2020/0522	1.293.692.000 TL	-
Büyükaly Özak Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükaly Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020-2020/0526	83.009.000 TL	5.007.600 TL

(*) 264.811.650 TL Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri olup, Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değeri 505.692.525 TL tespit edilmiştir.
(**) Kamu Ortaklık Payı
(***) 59.740.600 TL üst hakkı pazar değeri olup; Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 183.088.475 TL, Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 63.239.269 TL olarak tespit edilmiştir.
(****) 1.293.692.000 TL Proje'de yer alan 478 bağımsız bölümün değerini ifade etmekte olup; Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 5.805.823.691 TL, Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 3.262.244.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İnsan Kaynakları

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, “mutlu çalışan”larla mümkün olduğuna inanan Özak GYO, çalışanlarını “iç müşteri” olarak değerlendirmekte, hem mesleki hem de kişisel gelişimlerini desteklemektedir.

Özak GYO'nun insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel inisiyatif ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Çalışanların bireysel hak ve özgürlüklerine sonuna kadar saygı duyan ve onları destekleyen Şirket, tüm çalışanların yasalarla belirlenmiş her tür hakkını korumakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için tüm imkânları seferber etmektedir. Özak GYO İnsan Kaynakları Direktörlüğü'nün sorumlulukları arasında; çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek yer almaktadır.

Temel hedefi, Şirket'e nitelikli insan gücü kazandırmak ve Şirket'te yetişen insan gücünü korumak olan Özak GYO, bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçlerini etkin olarak uygulamaktadır.

İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanların beklentileri ve potansiyellerini performansla dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır. Şirket'in tercih edilen işveren konumunu güçlendirerek korumak İnsan Kaynakları açısından önemli bir konsantrasyon noktasıdır.

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, “mutlu çalışan”larla mümkün olduğuna inanan Şirket, çalışanlarını “iç müşteri” olarak değerlendirmekte, hem mesleki hem kişisel

gelişimlerini desteklemektedir. Kurum içi değerlendirme çalışmalarıyla iyileştirici adımlar atılmakta, işe alımın ardından Şirket çalışanlarını eğitmek ve geliştirmek amacıyla eğitim ve geliştirme çalışmaları düzenli olarak Şirket bünyesinde ve dışarıdan alınan hizmetlerle yürütülmektedir.

Şirket, gerçekleştirdiği motivasyon yükseltici aktivitelerle çalışanları iş yaşamının stresinden uzaklaştırırken, psikolojik danışmanlık hizmeti ile de çalışanları desteklemektedir. Tüm yönetim seviyelerine yönelik olarak yapılan koçluk uygulamaları ile yönetsel tansiyon dengede tutulmaya çalışılmaktadır.

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte; hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir. Çalışanların organizasyona sağladığı katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'teki tüm çalışanlara, iş görüşmesi sırasında görev ve sorumlulukları açıkça anlatılmakta, işe girişin ardından oryantasyon eğitimi verilerek görev tanımları yazılı olarak kendilerine teslim edilmektedir.

2020 yıl sonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 52 (31 Aralık 2019: 44), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 481 (31 Aralık 2019: 468) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı ise 271'dir (31 Aralık 2019: 341).

Sürdürülebilirlik

Geliştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katan, yaşamı kolaylaştıran çözümler sunan Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair II17.1.a sayılı Tebliğ, 02.10.2020 tarih ve 31262 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (Tebliğ) yapılan değişiklikler kapsamında, uyumun gönüllülük esasına bağlandığı "Sürdürülebilirlik İlkeleri" ortaya konulmuştur. Özak GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gösterdiği azami özen ile birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni de gönüllülük esasına dayalı olarak benimsemektedir.

Şirket'in bünyesinde oluşturulmuş ayrı bir Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) politikası ve bu politikaların yürütülmesinden sorumlu birimleri bulunmamakla birlikte, Şirket kurumsal sosyal sorumluluk kapsamında yürüttüğü faaliyetlerde Sürdürülebilirlik İlkeleri ile uyumlu olmaya özen göstermektedir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı doğrultusunda eğitim ve sağlık başta olmak üzere farklı alanlardaki projelere destek olmaktadır. Şirket, sürdürülebilirlik esasları açısından, sosyal sorumluluk çalışmalarına tüm paydaşların mümkün olduğunca dâhil edilmesini hedeflemektedir. Hem sosyal sorumluluk projelerine destek olmak hem de çalışanların motivasyonunu artırıcı organizasyonları düzenlemek amacıyla Özak Global Holding bünyesinde "Bize Değer Takımı" oluşturulmuştur.

Bu bağlamda önceki yıllarda Kızılay ile iş birliği gerçekleştiren Bize Değer Takımı, kan ve kök hücre bağışı için "Kan veriyoruz; hayat kurtarıyoruz" organizasyonları düzenlemiş; "Söz konusu eğitimse yardıma koşarım" mottosuyla, İstanbul Maratonu'nda Darüşşafakalı öğrencilerin eğitimine destek için koşturmuştur. Bize Değer Takımı, "1 kapak, 1 hayat" kampanyası düzenleyerek Türkiye Omurilik Felçlileri Derneği'ne yardım kapsamında yıl boyunca plastik kapak toplamıştır.

Bize Değer Takımı, çalışanların motivasyonlarını artırmak amacıyla da yoga programları, ritim atölyeleri, yemek yarışmaları, futbol turnuvaları gibi eğitim ve organizasyonlar düzenlemektedir.

Sürdürülebilir başarıya imza atmayı hedefleyen Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkararak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanmaktadır. Kurum kültürünü ve yönetim anlayışını değerlendirmek, güçlü ve geliştirilmesi gereken yönleri daha iyi anlayabilmek ve farklılıkları avantaja dönüştürebilmek amacıyla Şirket bünyesinde Liderlik Gelişim Programları uygulanmaktadır.

Özak GYO, önümüzdeki dönemde kurumsal sosyal sorumluluk çalışmalarına ilişkin olarak sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlayarak çeşitli projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Çevreci Uygulamalar

Özak GYO sadece sosyal sorumluluk projelerine destek vermekle kalmamakta, tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürütmektedir. Bu bağlamda Özak GYO tüm projelerinde, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle, gerekse de enerji tasarrufu sağlayan teknolojisiyle, sürdürülebilir bir gelecek adına çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Geliştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katan, yaşamı kolaylaştıran çözümler sunan Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır. 34 Portall Plaza ise geleceğin akıllı binası olarak tasarlanmıştır. 34 Portall Plaza, yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi özellikleriyle çevresel sürdürülebilirliğe güçlü katkı sağlamaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı da çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak Yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında da güneş panelleri kullanılmıştır.



Özak GYO her yıl işe başlayan çalışanları için de ağaç dikme geleneğini sürdürerek de çevreye katkıda bulunmakta, çevre bilincinin tüm çalışanlara açılması amacıyla çalışmaktadır.

İnsan odaklı mimari

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan "Yeni Şehircilik" akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır.

Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşım kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlamaktadır. Özak GYO tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi, tamamıyla Yeni Şehircilik anlayışıyla insan ve insan konforu esas alınarak tasarlanmıştır. Mahalle yaşamı, komşuluk kültürü, sosyalleşme olanakları gibi değerlerin yeniden tanımlandığı Büyükyalı; günlük hayatta, yürüme mesafesinde, "her şey dâhil" bir yaşam konforunu bir arada sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz 2003'te kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, bununla birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum konusuna da önem vermekte ve örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesi kapsamında 3'üncü grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. İkelere uyum kapsamında Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla komitede görev almaması hedeflenmektedir. Bunun yanında 2020 yılında gönüllü ilkelere uyum kapsamında bir adım daha atılmıştır. 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi kadın üyelerden oluşmaktadır. Bu kapsamda gönüllülük esasına dayanan 4.3.9. numaralı ilkeye uyum sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz tam uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir.

Şirket'in 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2020 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2020 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilir. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2020 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulu'nun 28.01.2021 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35'inci maddesi gereğince;

- 2021 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den alınmasına,
- Şirket portföyüne 2021 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına

karar verilmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10'uncu maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasında yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının

- a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağına öngörülmesi durumunda, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanılması zorunlu tutulmuştur.

Bu raporun amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO/Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2020 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2020 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 24 no.lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2021 yılında aşması öngörülen işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

İlişkili kuruluşlara/kuruluşlardan sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirket'in ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra, Şirket'e değer katılması da hedeflenmekte, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirketin ilişkili tarafları ile 2020 yılı içerisinde;

- a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır. Bununla birlikte 2021 yılı içerisinde;

-Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralınmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,
-Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesinin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının,

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

Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2021 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirket bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur.
(iletişim adresi: yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com)

Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmakta, ayrıca yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili düzenli olarak Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Birim'de, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Hilal Yıldız Çelik (hilal.celik@ozakgyo.com) görev almakta olup; ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Md 11/3 kapsamında Muhasebe Müdürü Yüksel Alpat da görev almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, diğer birimlerle koordineli bir şekilde pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak Şirket'in faaliyetleri, finansal durumuna yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile Şirket yöneticileri arasındaki iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve menkul değerler firmaları, portföy yönetim şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde Şirket'in bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere,

pay sahiplerinin Şirket'le ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,

- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,
- Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Yıllık Olağan ve Olağandışı Genel Kurul toplantılarının elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları gibi tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması çalışmalarından sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2020 yılında, Mart, Mayıs, Ağustos ve Kasım aylarında çeyrek dönem finansal sonuçlarının değerlendirilmesi amacıyla birer telekonferans toplantısı düzenlenmiştir. Telekonferanslara 30 kurumdan portföy yöneticisi ve araştırma analistleri katılım göstermiş, Şirket ve projeleri hakkında bilgi edinmiştir.

Yılın ilk aylarında gerçekleştirilen toplu ve bire bir toplantılarda gerek kurumlar ziyaret edilerek gerekse Şirket merkezinde/projelerde misafir edilerek analistler ve fon yöneticileri ile görüşülmüş, pandeminin hayatımıza girmesi ile online toplantılar devam etmiştir. Yıl içerisinde 27 oturumda 64 kurumdan 81 portföy yöneticisi ve araştırma analisti ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Yatırımcı İlişkileri

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla 124 adet bilgi talebi başvurusu yapılmış; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2020 yılı boyunca toplam 51 adet özel durum açıklamasının kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

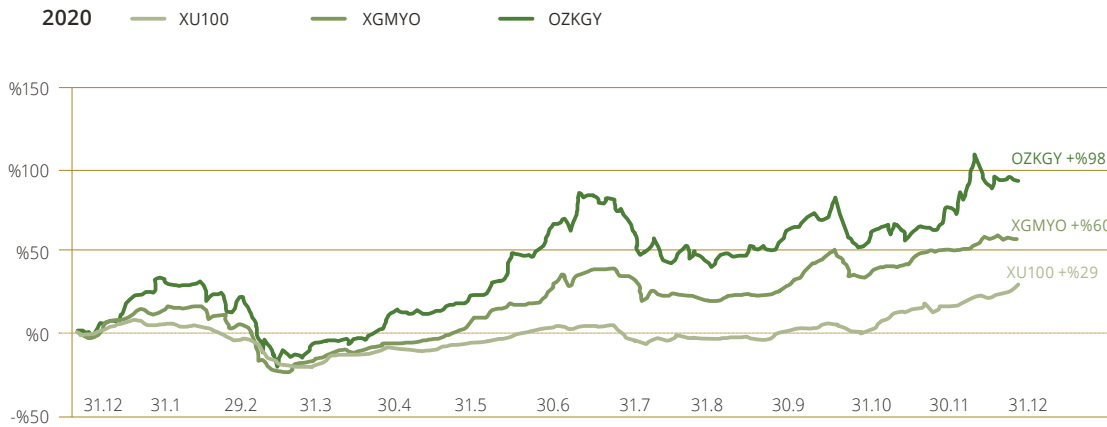
Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 364.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 364.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla piyasa değeri 1,9 milyar TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2020 yılında ortalama işlem hacmi 41 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir ve BIST-100 Endeksi'ne dahildir.

Özak GYO 2020 Yılı Karşılaştırmalı Hisse Performansı



Risk Yönetimi

Risklere İlişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

Şirket risk yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri, finansal riskler ve operasyonel riskler olarak dört ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde Şirket'in her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olması yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirket'in portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkânları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken, nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2020 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Bu kapsamda Şirket'in 28.12.2020 tarih ve 2020/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komite'nin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, hâlihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan

uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında Komite'nin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmektedir.

İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek Denetimden Sorumlu Komite'nin görevleri arasında yer almaktadır. Şirket'te iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Direktörlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç kontrol çalışmalarındaki temel hedef, iç kontrol çalışanının ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirilirken, Şirket'in üç ana alandaki amaçlarına ulaşması konusunda yönetime makul bir güvence vermesini sağlamaktır.

Makul güvence verilmesi hedeflenen ilk amaç grubu faaliyetlerle ilgili olup, operasyonel ve finansal performans hedefleri ve varlıkların kayıplara karşı korunması da dâhil olmak üzere, Şirket'in faaliyetlerinde etkililiği ve etkinliği sağlamayı kapsamaktadır. İkinci amaç grubu, raporlama ile ilgili olup, iç ve dış, finansal ve finansal olmayan raporların güvenilir ve şeffaf bir şekilde, zamanında, düzenleyici otoriteler ve standart koyucular tarafından çıkarılmış ilke ve kurallarda veya Şirket politikalarında belirtildiği şekilde düzenlemeyi içermektedir. Üçüncü amaç grubu ise mevzuata uyum ile ilgili olup, Şirket'in tabi olduğu her türlü yasa, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenlemeler ile içeride belirlenmiş politika ve prosedürlere uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

Mevzuat Değişiklikleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) 09 Ekim 2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu değişiklik kapsamında 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11A, 21, 22, 23, 24, 30, 32, 37, 40, geçici 3'üncü maddeleri/fıkraları/bentleri ile eki değiştirilmiştir.

Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.12.2020 tarih ve 75/1482 sayılı ilke kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bağlı ortaklık ilişkisi kurarak inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçlarını karşılamak üzere ana faaliyet konusu asansör, yürüyen merdiven, jeneratör, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri gibi teknoloji yoğun sektörlerde ürün imalatı, satış ve pazarlaması, montajı, bakım ve onarımı olan Türkiye'de kurulu veya GYO tarafından Türkiye'de kurulacak şirketlere III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında ortak olabilecekleri düzenlenmiştir.

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Vergi Danışmanı

MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

2020 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul

Değerleme Şirketleri

- Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2020 yılında Hizmet Alınan İşletmeci

Şirketler

- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında

Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (“Etik Kurallar”) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 3 Mart 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup’un o yıla ait faaliyetlerinin Özaki ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporla ayrıca, Grup’un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkete meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup’un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2021

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Hazırlanan Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.859.708.258 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 12'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.

- Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.
- Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:
 - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.
 - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.
- Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.
- Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanan alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.
- Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mart 2021

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	148 - 149
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	150
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	151
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	152
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	153 - 233

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 2019 Hesap Dönemlerine Ait
Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		2.223.596.281	1.918.002.983
Nakit ve nakit benzerleri	4	555.210.888	484.387.988
Finansal yatırımlar	11	171.172.146	-
Ticari alacaklar		39.692.403	14.712.745
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	-	4.353
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	39.692.403	14.708.392
Diğer alacaklar		21.274.563	27.154.829
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	2.386.797	23.277.100
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	18.887.766	3.877.729
Stoklar	8	1.321.556.972	1.316.748.366
Peşin ödenmiş giderler		21.401.003	64.242.669
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	21.401.003	64.242.669
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.507.755	4.959.629
Diğer dönen varlıklar	10	90.780.551	5.796.757
Duran varlıklar		3.651.761.939	2.861.520.391
Ticari alacaklar		-	584.093
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	584.093
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Stoklar	8	343.820.090	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.750.459.000
Maddi duran varlıklar	13	1.314.130.995	933.278.491
Maddi olmayan duran varlıklar		19.921.688	30.283.814
- Şerefiye	14	10.076.570	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.845.118	11.850.022
Peşin ödenmiş giderler		66.325	156.803
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	66.325	156.803
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.986.218	6.061.332
Diğer duran varlıklar	10	111.707.630	140.276.123
Toplam varlıklar		5.875.358.220	4.779.523.374

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 2019 Hesap Dönemlerine Ait
Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		678.083.026	1.064.189.029
Kısa vadeli borçlanmalar	5	10.316	59.032.794
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	198.345.883	190.509.282
Ticari borçlar		71.424.497	71.969.955
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	71.424.497	71.969.955
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.094.094	3.649.281
Diğer borçlar		281.518.573	352.848.905
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	243.706.693	318.053.888
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	37.811.880	34.795.017
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		122.197.269	380.132.449
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	122.197.269	380.132.449
Dönem karı vergi yükümlülüğü		312.724	-
Kısa vadeli karşılıklar		2.179.670	4.488.637
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.300.911	1.163.013
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	878.759	3.325.624
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	1.557.726
Uzun vadeli yükümlülükler		1.702.807.924	1.265.701.569
Uzun vadeli borçlanmalar	5	393.299.257	462.353.251
Ticari borçlar		961.061.713	634.871.260
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	961.061.713	634.871.260
Diğer borçlar		813.606	283.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	813.606	283.232
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		343.896.037	164.694.180
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	343.896.037	164.694.180
Uzun vadeli karşılıklar		3.737.311	3.499.646
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	3.737.311	3.499.646
Özkaynaklar		3.494.467.270	2.449.632.776
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.494.095.528	2.448.836.177
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		1.249.680.142	821.961.805
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	16	1.252.993.266	824.182.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(3.313.124)	(2.220.709)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		41.243.984	29.488.673
Geçmiş yıllar karları		1.078.281.691	778.658.684
Net dönem karı		617.541.014	311.378.318
Kontrol gücü olmayan paylar		371.742	796.599
Toplam kaynaklar		5.875.358.220	4.779.523.374

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	1.186.015.827	530.484.128
Satışların maliyeti	19	(792.311.217)	(303.934.247)
Brüt kar		393.704.610	226.549.881
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(24.677.524)	(32.201.837)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(14.820.880)	(17.375.520)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	574.808.956	345.815.871
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(215.518.509)	(120.072.810)
Esas faaliyet karı		713.496.653	402.715.585
Finansman gelirleri	22	38.595.190	34.178.046
Finansman giderleri (-)	22	(130.699.737)	(125.105.334)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		621.392.106	311.788.297
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(4.222.489)	169.103
- Dönem vergi gideri	23	(365.858)	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	(3.856.631)	169.103
Net dönem karı		617.169.617	311.957.400
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		617.541.014	311.378.318
Kontrol gücü olmayan paylar		(371.397)	579.082
Net dönem karı		617.169.617	311.957.400
Pay başına kazanç	18	1,696	0,857
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	428.810.752	277.955.000
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.310.898)	(559.299)
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	23	218.483	111.860
Diğer kapsamlı gelir		427.718.337	277.507.561
Toplam kapsamlı gelir		1.044.887.954	589.464.961
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		1.045.312.811	588.848.592
Kontrol gücü olmayan paylar		(424.857)	616.369
Toplam kapsamlı gelir		1.044.887.954	589.464.961

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide
Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						Net dönem karı/(zararı) ait özkaynaklar	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları /azalışları	Tamırlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler					Geçmiş yıllar karları/(zararları)
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	-	546.227.514	(1.437.690)	23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108
Transferler	114.000.000	-	-	-	-	2.638.981	118.316.982	(234.955.963)	-	-	-
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	-	(3.364.272)	-	-	3.364.272	-	-	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	311.378.318	311.378.318	579.082	311.957.400
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	277.955.000	(783.019)	-	-	-	277.171.981	37.287	277.209.268
31 Aralık 2019	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	824.182.514	(2.220.709)	29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	824.182.514	(2.220.709)	29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776
Transferler	-	-	-	-	-	11.755.311	299.623.007	(311.378.318)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	617.541.014	617.541.014	(371.397)	617.169.617
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	428.810.752	(1.092.415)	-	-	-	427.718.337	(53.460)	427.664.877
31 Aralık 2020	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(3.313.124)	41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		340.830.572	147.648.679
Dönem karı		617.169.617	311.957.400
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(211.357.388)	(86.929.733)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	32.238.087	17.832.571
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.369.779)	1.656.454
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	444.005	550.823
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		52.744.205	37.440.416
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	11.320.853	(5.637.216)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	47.057.817	49.390.889
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		4.387.838	17.330
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(357.180.414)	(188.181.000)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(66.586.133)	(73.850.862)
Stoklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(24.649.474)	(813.095.171)
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(24.839.570)	5.996.046
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(190.095.889)	(87.949.557)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		325.644.995	629.517.787
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(78.733.323)	64.783.065
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(73.912.872)	126.896.968
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		339.226.096	151.176.805
Vergi ödemeleri		2.451.874	(3.208.470)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(847.398)	(319.656)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(36.946.832)	(524.187)
Alınan faiz	22	13.018.947	11.492.450
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(12.913.202)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(37.052.577)	(12.257.979)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	241.342
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(233.060.840)	(297.909.065)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	680.286.326	1.119.288.520
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(847.584.014)	(1.368.264.719)
Ödenen faiz	22	(65.763.152)	(48.932.866)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		70.822.900	(150.784.573)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	555.210.888	484.387.988

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket” veya “Özak GYO”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK” veya “Kurul”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin (“Grup”) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 52 (31 Aralık 2019: 44), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 481 (31 Aralık 2019: 468) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı 271’dir (31 Aralık 2019: 341).

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52C D:1 Zeytinburnu İstanbul/Türkiye’dir. Şirket Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da (BİST) işlem görmektedir. Grup’un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık’tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket’in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup’un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ^(*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükaly Otel İşletmeciliği ^(**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükaly Tesis Yönetimi ^(***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

^(*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (“Aktay Otel”) turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup’un Antalya/Türkiye’deki oteli “Ela Quality Resort Otel”ini Özak GYO’dan kiralayarak işletmektedir.

^(**) Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş. (“Büyükaly”) 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

^(***) Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş. (“Büyükaly Tesis”) 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükaly projesinde oluşan konut sitelerinin yönetimini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 3 Mart 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

Şirket, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetleri, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	İstanbul	60
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurululan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup’un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanın ya da erken rezervasyon yoluyla satılan odalara ait gelirler, hizmetin verildiği tarihe kadar kazanılmamış gelir olarak bilançoda muhasebeleştirilmektedir.

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanın mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

“Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri”, direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar

Mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanı tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanı tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömürü ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanı tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralalar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşülerek taşınmaktadır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Grup alacaklarını ayrı ayrı takip etmekte ve toplu bir karşılık ayırmamaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde konsolide gelir tablosunda iptal edilir.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir.

İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış yada faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Grup'un finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Grup'un varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

İşletme birleşmeleri

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılma zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (“işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri”) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket’in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisseler temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup’un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir.

İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

b) Tanımlanan katkı planları:

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup’un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Konsolide finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit Akım Tablosu (Devamı)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket’in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçicifarklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya datamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilirliği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Dava karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönteme uygun olarak aktifleştirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.545.513.255 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Aralık 2020				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	1.131.311.124	91.823.668	(34.337.171)	(2.781.794)	1.186.015.827
Satışların maliyeti (-)	(720.554.025)	(83.143.842)	34.337.171	(22.950.521)	(792.311.217)
Brüt kar	410.757.099	8.679.826	-	(25.732.315)	393.704.610
Pazarlama giderleri (-)	(18.157.861)	(6.519.663)	-	-	(24.677.524)
Genel yönetim giderleri (-)	(10.957.125)	(3.863.755)	-	-	(14.820.880)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	966.378.931	30.063.669	-	(421.633.644)	574.808.956
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(177.260.119)	(31.081.282)	-	(7.177.108)	(215.518.509)
Esas faaliyet karı	1.170.760.925	(2.721.205)	-	(454.543.067)	713.496.653
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	1.170.760.925	(2.721.205)	-	(454.543.067)	713.496.653
Finansman giderleri (net)	(92.504.485)	399.938	-	-	(92.104.547)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	1.078.256.440	(2.321.267)	-	(454.543.067)	621.392.106
Vergi gideri	-	(365.858)	-	-	(365.858)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(4.075.114)	-	218.483	(3.856.631)
Dönem karı	1.078.256.440	(6.762.239)	-	(454.324.584)	617.169.617

	31 Aralık 2019				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	407.670.923	183.547.075	(60.733.870)	-	530.484.128
Satışların maliyeti (-)	(196.790.469)	(156.727.315)	60.733.870	(11.150.333)	(303.934.247)
Brüt kar	210.880.454	26.819.760	-	(11.150.333)	226.549.881
Genel yönetim giderleri (-)	(14.107.860)	(3.267.660)	-	-	(17.375.520)
Pazarlama giderleri (-)	(17.240.599)	(14.961.238)	-	-	(32.201.837)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	590.016.286	30.980.818	-	(275.181.233)	345.815.871
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(98.522.593)	(20.309.034)	-	(1.241.183)	(120.072.810)
Esas faaliyet karı	671.025.688	19.262.646	-	(287.572.749)	402.715.585
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	671.025.688	19.262.646	-	(287.572.749)	402.715.585
Finansman giderleri (net)	(82.708.613)	(8.218.675)	-	-	(90.927.288)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	588.317.075	11.043.971	-	(287.572.749)	311.788.297
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	169.103	-	-	169.103
Dönem (zararı)/karı	588.317.075	11.213.074	-	(287.572.749)	311.957.400

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -oteltcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	2.164.089.855	133.131.944	(73.625.518)	2.223.596.281
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.858.733.617	14.697.100	(221.668.778)	3.651.761.939
Toplam varlıklar	6.022.823.472	147.829.044	(295.294.296)	5.875.358.220

Kaynaklar	31 Aralık 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -oteltcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	651.498.283	78.629.822	(52.045.079)	678.083.026
Uzun vadeli yükümlülükler	1.639.189.576	63.618.348	-	1.702.807.924
Özkaynaklar	3.732.135.613	5.580.874	(243.249.217)	3.494.467.270
Toplam kaynaklar	6.022.823.472	147.829.044	(295.294.296)	5.875.358.220

Varlıklar	31 Aralık 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -oteltcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	1.869.223.665	120.630.488	(71.851.170)	1.918.002.983
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.039.692.519	17.764.331	(195.936.459)	2.861.520.391
Toplam varlıklar	4.908.916.184	138.394.819	(267.787.629)	4.779.523.374

Kaynaklar	31 Aralık 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -oteltcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	1.010.023.414	104.217.859	(50.052.244)	1.064.189.029
Uzun vadeli yükümlülükler	1.245.013.596	20.687.973	-	1.265.701.569
Özkaynaklar	2.653.879.174	13.488.987	(217.735.385)	2.449.632.776
Toplam kaynaklar	4.908.916.184	138.394.819	(267.787.629)	4.779.523.374

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	54.266	78.836
Bankadaki nakit	555.156.622	484.309.152
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	503.414.633	477.237.158
- Vadesiz mevduatlar	50.901.498	3.890.824
- Diğer	840.491	3.181.170

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	555.210.888	484.387.988
---	--------------------	--------------------

Bloke mevduatlar	-	-
------------------	---	---

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	555.210.888	484.387.988
---	--------------------	--------------------

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
Avro	0,75-2,00	326.477.913
Türk Lirası	6,50-19,00	112.800.400
ABD Doları	0,20-3,00	64.136.320
		503.414.633

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
Avro	0,15-0,80	323.280.318
Türk Lirası	6,75-10,00	100.258.129
ABD Doları	0,20-2,25	53.697.141
İngiliz Sterlini	0,01	1.570
		477.237.158

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 31 gün arasındadır (31 Aralık 2019: 2 ile 36 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	10.316	59.032.794
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	198.345.883	190.509.282
Uzun vadeli borçlanmalar	393.299.257	462.353.251
	591.655.456	711.895.327

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	591.645.140	709.979.338
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10.316	1.915.989
	591.655.456	711.895.327

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	198.281.717	247.626.087
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	134.642.490	150.197.941
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	258.720.933	286.531.301
5 yıl üzeri	-	25.624.009
	591.645.140	709.979.338

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	711.895.327	911.480.636
Alınan finansal borçlar	680.286.326	1.119.288.520
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(847.584.014)	(1.368.264.719)
Kur Farkı	47.057.817	49.390.890

31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	591.655.456	711.895.327
---	--------------------	--------------------

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-11,00	152.670.211	371.263.961
Avro	2,50-2,90	45.611.506	22.099.462
		198.281.717	393.363.423

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,76-14,50	128.128.386	227.763.628
Avro	0,75-3,50	106.625.961	196.076.176
ABD Doları	6,21	12.871.740	38.513.447
		247.626.087	462.353.251

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	25.822.775	12.092.289
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	10.642.442	6.871.864
Alınan çekler	7.926.952	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.699.766)	(4.255.761)
	39.692.403	14.708.392

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür.
(31 Aralık 2019 : 14 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	(4.255.761)	(3.704.938)
Dönem içi artış	(444.005)	(550.823)
Kapanış bakiyesi	(4.699.766)	(4.255.761)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	69.235.609	68.420.871
Borç senetleri	2.727.027	2.787.528
Gider tahakkukları (**)	134.775	774.290
Ticari borçlar reeskontu (-)	(672.914)	(12.734)
	71.424.497	71.969.955

(*) Grup'un Büyükyalı Projesi'ne ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

(**) Gider tahakkukları, Grup'un otel işletmesi ile alakalı turizm acentelerine olan iskonto tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2019: 30-45 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Devamı):

Uzun vadeli borçlar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (***)	961.895.943	645.706.592
Borç reeskontu (-)	(834.230)	(10.835.332)
	961.061.713	634.871.260

(***) Ticari borçların 883.703.166 TL'lik kısmı Büyükyalı Proje'si kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar (****)	15.995.480	-
Verilen depozito ve teminatlar	845.273	939.749
Diğer	2.047.013	2.937.980
	18.887.766	3.877.729

(****) Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar (*)	35.595.759	29.726.454
Ödenecek vergiler (**)	1.994.129	4.846.196
Diğer	221.992	222.367
	37.811.880	34.795.017

(*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Ödenecek vergiler çoğunlukla Sosyal Sigortalar Kurumu'na olan personelin gelir vergisi borç tahakkuklarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	813.606	283.232
	813.606	283.232

8. STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli stoklar	1.321.556.972	1.316.748.366
Devam eden proje stokları ^(***)	1.312.570.975	1.303.903.729
Tamamlanan proje stokları ^(****)	6.759.285	10.709.017
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.226.712	2.135.620

Kısa vadeli stoklar	1.321.556.972	1.316.748.366
Devam eden uzun vadeli proje stokları ^(***)	343.820.090	-
Uzun vadeli stoklar	343.820.090	-

(***) Grup'un portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.
(****) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Taşeronlara verilen avanslar	19.423.724	38.449.967
Gelecek aylara ait giderler	1.566.175	1.072.915
Verilen sipariş avansları ^(*)	411.104	24.719.787
	21.401.003	64.242.669

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	51.195	45.788
Gelecek yıllara ait giderler	15.130	56.123
Proje avansı	-	54.892
	66.325	156.803

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları ^(**)	61.773.929	379.034.462
Gelecek aylara ait gelirler ^(***)	60.423.340	1.097.987
	122.197.269	380.132.449

(**) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara ve Büyükyalı İstanbul Projesi için alınan avans tutarına aittir.
(***) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatı dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları ^(****)	314.609.172	164.694.180
Gelecek yıllara ait gelirler ^(*****)	29.286.865	-
	343.896.037	164.694.180

(****) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesine aittir.
(***** Göktürk projesinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatı dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	90.771.305	5.778.402
İş avansları	8.114	16.355
Diğer	1.132	2.000
	90.780.551	5.796.757
Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	111.707.630	140.276.123
	111.707.630	140.276.123

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2020	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2019
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		420.735		420.735

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2020
Kira sertifikaları	74.811.382	(3.140.545)	71.670.837	71.670.837
Yatırım fonları	107.681.617	(8.180.308)	99.501.309	99.501.309
				171.172.146

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	894.879.000	855.580.000	1.750.459.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	34.878.500	322.301.914	357.180.414
Transfer (*)	(315.622.000)	54.777.642	(260.844.358)
İlaveler	-	12.913.202	12.913.202
31 Aralık 2020	614.135.500	1.245.572.758	1.859.708.258
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	706.698.000	855.580.000	1.562.278.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	188.181.000	-	188.181.000
31 Aralık 2019	894.879.000	855.580.000	1.750.459.000

(*) Arazi ve arsalar hesabında gösterilen 315.622.000 TL tutarındaki Göktürk arsa bedeli, kullanım amacındaki değişiklik sonucu uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir (Not 8). Grup'un bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adı Ortaklığı'ndan 2019 yılında satın alma tutarı 54.777.642 TL olan Büyükyalı Projesi C Blok, Grup'un kira geliri elde etmeye başlamasıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	573.800.000	459.037.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVİM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	408.924.000	344.030.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	281.225.000	231.790.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	255.466.758	177.575.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	186.182.700	169.235.000
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	83.009.000	-
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	71.100.800	53.170.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	211.975.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	94.060.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	9.587.000
			1.859.708.258	1.750.459.000

31 Aralık 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 48.847.186 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2019: 52.613.962 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 12.320.916 TL'dir (31 Aralık 2019: 10.812.680 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmaktadır. 28 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 6.389-6.568 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 6.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 573.800.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 11.520 – 16.180 TL/m² aralığında; dükkânların ise 18.480 - 22.700 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 20.000 TL, ofisler için 14.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 281.225.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 22.300 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 186.182.700 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m² birim pazar değerlerinin 20.510-24.120 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 12.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 71.100.800 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 10.215-13.210 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 13.060 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 211.975.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 12.040-15.140 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.910 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 94.060.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.600-8.120 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6.969,41 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.550 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 9.587.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.420-3.720 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 408.924.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %17,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2020 yılı için %53 ve 2021 yılı itibarı ile %60 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 255.466.758 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 8.740-10.200 TL /m², dükkanların ise 13.250 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 83.009.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2020	204.964	922.431.361	9.952.219	1.911.949	33.050.755	86.406.280	1.053.957.528
Alımlar	-	28.240.865	621.236	8.262	8.182.214	-	37.052.577
Maddi duran varlık değer artışı	-	428.810.752	-	-	-	-	428.810.752
Transfer (*)	-	-	-	-	-	(54.777.642)	(54.777.642)
31 Aralık 2020	204.964	1.379.482.978	10.573.455	1.920.211	41.232.969	31.628.638	1.465.043.215
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2020	(72.115)	(81.842.213)	(8.054.328)	(886.594)	(29.823.787)	-	(120.679.037)
Dönem gideri	(10.695)	(25.967.003)	(845.985)	(244.555)	(3.164.945)	-	(30.233.183)
31 Aralık 2020	(82.810)	(107.809.216)	(8.900.313)	(1.131.149)	(32.988.732)	-	(150.912.220)
31 Aralık 2020	122.154	1.271.673.762	1.673.142	789.062	8.244.237	31.628.638	1.314.130.995

(*) Grup'un bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adi Ortaklığı'ndan 2019 yılında satın alma tutarı 54.777.642 TL olan Büyükyalı Projesi C Blok, Grup'un kira geliri elde etmeye başlamasıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2019	204.964	644.476.361	9.172.084	1.164.107	31.037.568	5.425.408	691.480.492
Alımlar	-	-	780.135	972.887	2.029.484	6.380.271	10.162.777
Maddi duran varlık değer artışı azalışı	-	277.955.000	-	-	-	-	277.955.000
Transfer	-	-	-	-	-	74.600.601	74.600.601
Çıkışlar	-	-	-	(225.045)	(16.297)	-	(241.342)
31 Aralık 2019	204.964	922.431.361	9.952.219	1.911.949	33.050.755	86.406.280	1.053.957.528
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2019	(61.420)	(70.449.194)	(6.818.815)	(1.000.621)	(24.873.886)	-	(103.203.936)
Dönem gideri	(10.695)	(11.393.019)	(1.235.513)	(111.018)	(4.966.198)	-	(17.716.443)
Çıkışlar	-	-	-	225.045	16.297	-	241.342
31 Aralık 2019	(72.115)	(81.842.213)	(8.054.328)	(886.594)	(29.823.787)	-	(120.679.037)
31 Aralık 2019 net defter değeri	132.849	840.589.148	1.897.891	1.025.355	3.226.968	86.406.280	933.278.491

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2020 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 1.286.615.752 nihai değer olarak takdir edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan ortaklığın %5'ine denk gelen payların Özak GYO tarafından 37.093.792 TL bedelle devir almıştır.

Özak GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış mali tablolarındaki net varlıklarının değerleri ile, Proje Ortaklığı'nın gerçeğe uygun değerinin etkisi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.792	18.433.792
Transfer (*)	(8.357.222)	-
Net şerefiye tutarı	10.076.570	18.433.792

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, projenin tamamlanma aşamasına gelmesiyle teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	94.150.666	326.963.962
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	94.150.666	326.963.962

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Teminat mektubu	-	1.821.037	94.150.666	-	32.690.000	326.963.962
	-	1.821.037	94.150.666	-	32.690.000	326.963.962

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 110 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 3.325.624 TL'dir ve 878.759 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2019 : 4.519.321 TL'dir ve 3.325.624 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	3.325.624	3.052.359
Dönem gideri / (iptalleri), net	(2.446.865)	273.265
Kapanış bakiyesi	878.759	3.325.624

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	91.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	6.596.883	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100,00	364.000.000	100,00	364.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	1,84	6.709.004	-	-
ÖGer Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Kairos Pegasus Fund S.A.	-	-	7,32	26.634.900
Özak Tekstil(*)	-	-	1,03	3.734.767
Diğer	22,56	82.105.939	16,05	58.445.276

BİST'te işlem gören hisse	25,00	91.000.000	25,00	91.000.000
----------------------------------	--------------	-------------------	--------------	-------------------

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımını, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17 Mayıs 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2019: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2019: hisse başına 1 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya ayni sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları ayni sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Kar dağıtımı:

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımı kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir. Geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	1.252.993.266	824.182.514
Aktüeryal kayıp fonu	(3.313.124)	(2.220.709)
	1.249.680.142	821.961.805

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele ödenecek ücretler	1.229.088	2.634.481
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	865.006	1.014.800
	2.094.094	3.649.281

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	1.300.911	1.163.013
	1.300.911	1.163.013

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	3.737.311	3.499.646
	3.737.311	3.499.646

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.638,96 TL (2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %13,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: % 5,65). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	617.541.014	311.378.318
Pay başına kazanç	1,697	0,855

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut ve ofis satışları (*)	1.046.598.898	296.023.121
Otelcilik geliri	90.482.362	183.354.132
Kira geliri	48.847.186	52.613.962
Satış iskontoları (-)	(7.623.569)	(6.048.989)
Diğer gelirler	7.710.950	4.541.902
	1.186.015.827	530.484.128

(*) Grup'un Büyükyalı ve Hayattepe Projelerinde teslimini yaptığı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Satılan stok maliyeti	708.233.109	182.451.010
Amortisman ve itfa payları giderleri	31.571.311	17.418.376
Personel giderleri	17.450.999	28.950.553
Yiyecek içecek giderleri	11.086.332	34.233.284
Vergi ve harç giderleri	5.258.571	3.205.947
Enerji giderleri	4.891.162	4.246.459
Bakım onarım giderleri	3.965.630	4.162.335
İşletme malzemesi giderleri	3.557.119	6.561.550
Danışmanlık gideri	1.421.406	7.677.093
Sigorta giderleri	1.010.501	809.722
Animasyon giderleri	819.164	2.756.518
Diğer	3.045.913	11.461.400
	792.311.217	303.934.247

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kur farkı gelirleri (*)	25.576.243	17.048.380
Faiz gelirleri	13.018.947	11.492.450
Türev araçlardan finansal gelirler	-	5.637.216
	38.595.190	34.178.046

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Faiz giderleri	65.763.152	48.932.866
Kur farkı gideri (*)	53.615.732	76.172.468
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) (Not 11)	11.320.853	-
	130.699.737	125.105.334

(*) Ticari nitelikli olmayan faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Cari kurumlar vergisi karşılığı	312.724	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.820.479)	(4.959.629)
	(2.507.755)	(4.959.629)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(4.222.489)	169.103
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.222.489)	169.103
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	218.483	111.860

Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(4.004.006)	280.963
--	--------------------	----------------

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/ (1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2019: %22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirililmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir (2019: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %22’dir (31 Aralık 2019: %22). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22’ye çıkarılmıştır. 2020’den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(828.768)	(161.025)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(644.892)	(661.635)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(216.695)	(162.385)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(145.455)	(815)
Dava karşılıkları	(47.448)	(175.567)
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	-	(4.488.490)
Diğer	(102.960)	(411.415)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(1.986.218)	(6.061.332)

Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi etkisinin önemsiz olması sebebiyle diğer kapsamlı gelir yerine kar veya zarar tablosu üzerinde muhasebeleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2020	2019
1 Ocak	(6.061.332)	(5.705.796)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	3.856.631	(169.103)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	218.483	(186.433)
31 Aralık	(1.986.218)	(6.061.332)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Vergi öncesi kar	621.392.106	311.788.297
Gelir vergisi oranı %22	(136.706.263)	(68.593.425)
Vergi etkisi:		
Vergiye tabi olmayan gelirler (*)	137.346.716	68.161.406
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan geçmiş dönem zararları	4.244.430	-
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(662.394)	262.916
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	4.222.489	(169.103)

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020		Borçlar			
	Alacaklar		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Diğer	Ticari	olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	243.706.693	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	2.202.310	-	-	-	-
Diğer	-	184.487	-	-	-	-
	-	2.386.797	-	243.706.693	-	-

(*) Grup'un gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.
(**) Grup'un ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		31 Aralık 2019			
	Borçlar					
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Diğer	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan ^(*)	Uzun vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar ^(*)	-	-	-	318.053.888	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	23.277.100	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.353	-	-	-	-	-
	4.353	23.277.100	-	318.053.888	-	-

^(*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

^(**) Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Grup'ın ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2020							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	33.380.311	183.205	-	-	433.550	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	9.854.792	-	-	1.343.402	1.191.190	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.024.356	-	-	-	570.236	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	1.754.007	-	-	-	14.090	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	8.387	-	-	7.961.154	10.706.857	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	98.421	-	-	-
	49.021.853	183.205	-	9.304.556	13.014.344	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2019									
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım	
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler									
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.853.190	-	-	-	356.880	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	7.602.799	154.105	-	-	980.160	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.419.553	18.014	-	-	1.866.013	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	1.549.012	-	-	-	12.600	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	39.606	-	-	-	5.553.960	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	94.776	-	-	-	-
	18.464.160	172.119	-	-	8.864.389	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	712.803	762.923
	712.803	762.923

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	-	39.692.403	2.386.797	18.887.766	555.156.622
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	39.692.403	2.386.797	18.887.766	555.156.622
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.699.766	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.699.766)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	4.353	15.292.485	23.277.100	3.877.729	484.309.152
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.353	15.292.485	23.277.100	3.877.729	484.309.152
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.255.761	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.255.761)	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin Devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmenden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	591.645.140	680.318.118	80.375.240	147.648.734	452.294.144
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.316	10.316	10.316	-	-
Ticari borçlar	1.032.486.210	1.032.486.210	71.424.497	-	961.061.713
Diğer borçlar	282.332.179	282.332.179	37.811.880	243.706.693	813.606
Toplam yükümlülükler	1.906.473.845	1.995.146.823	189.621.933	391.355.427	1.414.169.463

31 Aralık 2019

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	709.979.338	842.383.898	99.877.928	156.246.851	586.259.119
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.915.989	1.915.989	1.915.989	-	-
Ticari borçlar	706.841.215	707.050.612	71.969.955	-	635.080.657
Diğer borçlar	353.132.137	353.132.137	34.795.017	318.053.888	283.232
Toplam yükümlülükler	1.771.868.679	1.904.482.636	208.558.889	474.300.739	1.221.623.008

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	579.384.455	309.687	29.825.869	39.673.439
2-Toplam varlıklar	579.384.455	309.687	29.825.869	39.673.439
3-Finansal yükümlülükler	(45.605.313)	-	-	(5.062.813)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(45.605.313)	-	-	(5.062.813)
5-Finansal yükümlülükler	(22.099.459)	-	-	(2.453.342)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(22.099.459)	-	-	(2.453.342)
7-Toplam yükümlülükler	(67.704.772)	-	-	(7.516.155)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	511.679.683	309.687	29.825.869	32.157.284

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	31 Aralık 2019		
		GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	379.975.901	49.251	9.290.092	48.778.742
2- Diğer alacaklar	23.277.100	-	-	3.500.000
3-Toplam varlıklar	403.253.001	49.251	9.290.092	52.278.742
4-Finansal yükümlülükler	(121.413.691)	-	(2.381.840)	(16.128.633)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(121.413.691)	-	(2.381.840)	(16.128.633)
6-Finansal yükümlülükler	(234.589.624)	-	(6.483.527)	(29.482.479)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(234.589.624)	-	(6.483.527)	(29.482.479)
8-Toplam yükümlülükler	(356.003.315)	-	(8.865.367)	(45.611.112)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	47.249.686	49.251	424.725	6.667.630

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

[Kur riskine duyarlılık \(Devamı\)](#)

	31 Aralık 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	21.893.679	(21.893.679)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	21.893.679	(21.893.679)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	29.233.895	(29.233.895)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	29.233.895	(29.233.895)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	307.329	(307.329)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	307.329	(307.329)
Toplam (3+6+9)	51.434.902	(51.434.902)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

[Kur riskine duyarlılık \(Devamı\)](#)

	31 Aralık 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	252.295	(252.295)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	252.295	(252.295)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	4.434.375	(4.434.375)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	4.434.375	(4.434.375)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	38.300	(38.300)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	38.300	(38.300)
Toplam (3+6+9)	4.724.970	(4.724.970)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	591.655.456	711.895.327
	591.655.456	711.895.327

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 : Bulunmamaktadır).

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Grup'un, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(14.038.981)	14.664.674
---------------	------	--------------	------------

31 Aralık 2019	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

Bulvar 216 AVM Ataşehir

İskonto oranı	%0,5	(17.201.500)	18.402.341
---------------	------	--------------	------------

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	6.500	%10	57.380.000	(57.380.000)
Güneşli Bina	16.230	%10	28.122.500	(28.122.500)
Bayrampaşa Bina	13.250	%10	25.546.676	(25.546.676)
Balmumcu Arsa	22.300	%10	18.618.270	(18.618.270)
Büyükyalı Ofis	18.500	%10	8.300.900	(8.300.900)
Bağcılar Arsa	11.000	%10	7.110.080	(7.110.080)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2019	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

İkitelli Bina	4.300	%10	45.903.700	(45.903.700)
Göktürk Arsa	5.300	%10	31.562.200	(31.562.200)
Güneşli Bina	10.075	%10	23.179.000	(23.179.000)
Balmumcu Arsa	15.500	%10	16.923.500	(16.923.500)
Bağcılar Arsa	7.350	%10	5.317.000	(5.317.000)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

Ela Quality Resort Otel	%17,00	%0,5	(68.196.188)	75.180.754
-------------------------	--------	------	--------------	------------

31 Aralık 2019	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)

Ela Quality Resort Otel	%17,00	%0,5	(49.099.011)	54.478.655
-------------------------	--------	------	--------------	------------

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak. hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	2.380.890.950	2.329.890.598
Hazır değerler	(726.383.034)	(484.387.988)
Net yükümlülük	1.654.507.916	1.845.502.610
Özkaynaklar	3.494.467.270	2.449.632.776
Toplam kaynak	5.148.975.186	4.295.135.386
Net yükümlülük/ kaynak oranı	%32,13	%42,97

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m²)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo	Tebliğdeki ana hesap kalemleri ilgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	657.811.155	459.019.623
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	4.809.474.360	3.997.477.347
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)		
Diğer varlıklar		387.169.831	284.051.088
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	6.022.823.472	4.908.916.184
Finansal borçlar	Md. 31	509.253.236	635.181.992
Finansal kiralama borçları	Md. 31	10.316	1.926.147
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	253.940.721	295.725.657
Özkaynaklar	Md. 31	3.732.135.613	2.653.879.174
Diğer kaynaklar		1.527.483.586	1.322.203.214
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	6.022.823.472	4.908.916.184
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo	Tebliğdeki ana hesap kalemleri ilgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	485.438.055	456.459.331
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	126.168.296	-
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / arazilerMd. 24 / (c)		71.100.800	53.170.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmecî şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	168.368.126	168.368.126
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	77.880.832	107.408.387
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	113.855.441	145.252.089

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	Asgari Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	80%	81%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	14%	13%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	0%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	1%	1%	%20 en fazla
6. İşletmecî Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	3%	3%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	24%	39%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	8%	9%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	3%	%10 en fazla

(*) Tebliğ'in 24/1-b bendinde yer alan %10'luk sınırlamaya uyum için, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Şirketimize 30.06.2020 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Hazırlanan
Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla Konsolide Olmayan
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	238 - 239
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	240
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	241
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	242

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Olmayan
Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		2.164.089.855	1.869.223.665
Nakit ve nakit benzerleri	4	486.639.009	459.019.623
Finansal yatırımlar	11	171.172.146	-
Ticari alacaklar		35.362.601	11.527.298
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	1.327.310	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	34.035.291	11.527.298
Diğer alacaklar		18.635.907	2.308.414
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	18.635.907	2.308.414
Stoklar	8	1.319.330.260	1.314.612.746
Peşin ödenmiş giderler		45.237.558	79.892.827
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	6.952.871	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	38.284.687	79.892.827
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.809.667	1.850.222
Diğer dönen varlıklar	10	84.902.707	12.535
Duran varlıklar		3.858.733.617	3.039.692.519
Finansal yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Ticari alacaklar		-	584.093
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	584.093
Stoklar	8	343.820.090	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3.146.324.010	2.608.264.000
Maddi duran varlıklar	13	68.885.615	91.979.903
Maddi olmayan duran varlıklar		19.561.823	30.118.367
- Şerefiye	14	10.076.570	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.485.253	11.684.575
Peşin ödenmiş giderler		66.325	101.911
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	66.325	101.911
Diğer duran varlıklar	10	111.707.628	140.276.119
Toplam varlıklar		6.022.823.472	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Olmayan
Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		651.498.283	1.010.023.414
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	2.078.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	176.523.715	190.357.030
Ticari borçlar		62.859.757	65.348.432
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	62.859.757	65.348.432
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.463.156	1.896.421
Diğer borçlar		291.328.568	329.830.291
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	253.940.721	295.725.657
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	37.387.847	34.104.634
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		118.344.072	417.516.509
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	118.344.072	417.516.509
Kısa vadeli karşılıklar		979.015	2.952.492
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	315.932	424.898
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	663.083	2.527.594
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	43.840
Uzun vadeli yükümlülükler		1.639.189.576	1.245.013.596
Uzun vadeli borçlanmalar	5	332.739.837	444.672.710
Ticari borçlar		961.061.713	634.871.260
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	961.061.713	634.871.260
Diğer borçlar		738.006	283.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	738.006	283.232
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		343.844.037	164.694.180
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	343.844.037	164.694.180
Uzun vadeli karşılıklar		805.983	492.214
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	805.983	492.214
Özkaynaklar		3.732.135.613	2.653.879.174
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		159.367.391	159.367.391
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	16	159.367.391	159.367.391
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		38.223.330	26.468.019
- Yasal yedekler		38.223.330	26.468.019
Geçmiş yıllar karları		1.823.416.561	1.246.854.797
Net dönem karı		1.078.256.439	588.317.075
Toplam kaynaklar		6.022.823.472	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Olmayan
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	1.131.311.124	407.670.923
Satışların maliyeti	19	(720.554.025)	(196.790.469)
Brüt kar		410.757.099	210.880.454
Genel yönetim giderleri (-)	20	(10.957.125)	(14.107.860)
Pazarlama, giderleri (-)	20	(18.157.861)	(17.240.599)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	966.378.931	590.016.286
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(177.260.119)	(98.522.593)
Esas faaliyet karı		1.170.760.925	671.025.688
Finansman gelirleri	22	12.579.749	16.239.510
Finansman giderleri (-)	22	(105.084.235)	(98.948.123)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.078.256.439	588.317.075
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri /(geliri)		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.078.256.439	588.317.075
Dönem karı		1.078.256.439	588.317.075
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		1.078.256.439	588.317.075
Pay başına kazanç	18	2,962	1,616
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	15.226.077
Diğer kapsamlı gelir		-	15.226.077
Toplam kapsamlı gelir		1.078.256.439	603.543.152

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Olmayan
Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlıkların yeniden değerleme artışları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022		
Transferler												
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	114.000.000	-	-	-	-	-	-	2.638.982	275.623.503	(392.262.485)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(3.364.272)	-	-	3.364.272	-	-	-	-	-
31 Aralık 2019	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174		
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174		
Transferler												
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	11.755.311	576.561.764	(588.317.075)	-	-	-
31 Aralık 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613		

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Olmayan Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		292.809.061	4.192.446
Dönem karı		1.078.256.439	588.317.075
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(683.053.714)	(390.545.966)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	4.324.846	7.212.780
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.067.181)	516.855
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	49.394.527	33.884.579
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		38.941.510	39.095.420
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	11.320.853	(5.642.283)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(785.991.165)	(466.136.000)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	22.896	522.683
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(100.841.693)	(193.672.047)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(23.274.106)	3.392.899
Stoklardaki azalışlar/artışlar ile ilgili düzeltmeler		(22.271.412)	(953.741.584)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(220.451.319)	(80.193.773)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		323.701.778	628.426.508
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.524.054)	132.755.634
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		(120.022.580)	75.688.269
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		294.361.032	4.099.062
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(959.444)	93.384
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki artış/ (azalışlar)		(592.527)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(36.429.302)	1.701.077
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(12.913.203)	-
Alınan faiz	22	12.579.749	10.602.294
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	187.470
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(36.095.848)	(9.088.687)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(228.760.373)	(123.021.920)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	604.704.555	626.997.843
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(771.490.652)	(705.532.890)
Ödenen faiz		(61.974.276)	(44.486.873)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ)/ARTIŞ		27.619.386	(117.128.397)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	486.639.009	459.019.623

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İleriye Yönelik Bildirimler

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler “ileriye yönelik bildirimler” olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak “bekliyor”, “tahmin ediyor”, “inanıyor”, “potansiyel”, “planlıyor”, “hedefliyor”, “olabilir”, “olacak” gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO’nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

İletişim Bilgileri

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 Quality 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 Hayat Tepe Yönetim Ofisi

Adres: Altıntepe Mahallesi,
Metro Cash&Carry Yanı No: 2
Bayrampaşa/İstanbul
Telefon: +90 212 633 53 53
Faks: +90 212 640 06 79
E-posta: info@hayattepe.com
Web: www.hayattepe.com

Bulvar 216 Yönetim Ofisi

Adres: Barbaros Mahallesi Atatürk Bulvarı
Gelincik Sokak No: 4 Ataşehir/İstanbul
Telefon: +90 216 688 34 26
Faks: +90 216 688 52 16
E-posta: info@bulvar216.com
Web: www.bulvar216.com

ÔZAKGYO

www.ozakgyo.com