

ÔZAKGYO

2022 Faaliyet Raporu



HAYAT, BAŞARI VE
YENİ BAŞLANGIÇLARLA DOLU

GELECEK
AJANDASI



BAŞARI YOLCULUĞUMUZDA ÇOK ÖNEMLİ BİR YIL



Farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit eden gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten Özak GYO olarak zorlu bir yılda yükselişimizi sürdürdük. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirirken, farklı alanlarda da özel başarılarla imza atmaya devam ettik.

Çok genç bir şirket olmamıza rağmen, önemli eserleri ülkemize kazandırmayı başardık. 2012 yılında halka arz edilerek yeni bir döneme başladık. Halka arz olduğumuz 2012 yılından bugüne 25 kat artan aktif büyüklüğümüzle, Türkiye'nin 4. özel sektörün 2. büyük gayrimenkul yatırım ortağıyız. Gelişen ve adaptif bir GYO şirketi olarak 2022 yıl sonu itibarıyla 1,1 milyon m² alanın üzerinde gayrimenkul geliştirdik.

Çok önemli bir yıldayız. Hayata geçirdiğimiz projeler, geçmişte yaptığımız yatırımlar sayesinde yeni bir eşikteyiz. Büyükyalı ile birlikte Balmumcu, Mahmutbey, Küçükçekmece ve Göktürk'teki arsalarımıza yapacağımız projelerle beraber 5 yıllık süreçte güçlü net aktif büyüme trendimizi devam ettireceğiz. Daha iyi yaşam için gelecek ajandamız yeni konseptlerle, özgün proje başarılarıyla dolacak.

ÇEŞİTLİLİKTEN KAZANÇLI BÜTÜNE



Yeni, verimli ve güvenli bir gelecek için öncelikle farklı düşündük ve esnek bir portföy oluşturduk. Bu esnek yapı, birçok kriz ve belirsizlik yaşamamıza rağmen bizi bugünkü başarılı konumumuza ulaştırdı. Konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş yelpazemiz, yükselişimiz esnasında bizi hep dengede tuttu. Sektörümüz dalgalanmaların etkisindeyken biz neler yaptık?

- Büyükyalı Projesi tüm etaplarıyla tamamlandı ve Fişekhane, İstanbul'un yeni cazibe merkezi oldu
- Özak Göktürk Projesi tamamlandı ve teslim edildi
- Özak Doa Göktürk Projesi inşaatı başladı
- Mahmutbey, Göktürk, Küçükçekmece ve Balmumcu'da yeni proje geliştirme çalışmaları başlatıldı

Gayrimenkul
portföy değeri

15

Milyar TL





KALIPLAR, YIKMAK İÇİN VAR



Trend yaratan proje geliştiricisi olarak dokunduğumuz her alanda fark yaratmanın peşindeyiz. Örneğin Ela Excellence ile tatil anlayışında yeni bir dönem başlatmaya hazırlanıyoruz. Baştan sona yenilediğimiz otelimizin marka konumlandırma çalışmasıyla geleceğe sağlam bir adım atıyoruz. Turizm anlayışını ve gelirini bambaşka bir boyuta taşıyarak Bodrum ve Didim’de de yeni projeleri gündemimize alıyoruz.

Ela Excellence
Resort Hotel geliri

393

Milyon TL



DATA BAŞKA, KULLANABİLMEK BAŞKA ^

Zamanın önüne geçmeye çalışıyoruz ve durmuyoruz. Herkes dijitalleşmeden bahsederken biz bu konuda çok yol kat ettik, hedeflerimize de oldukça yaklaştık. Uzun zamandır yaptığımız teknolojik altyapı ve dijital dönüşüm çalışmalarıyla operasyonel ve finansal verimliliği ciddi şekilde artırdık. Sistemsel ve süreçsel altyapılarımızı güçlendirirken, data toplamada ve var olan datayı kullanmada önemli aşamalar kaydettik. Yatırım kararlılığımızla geleceği kazanmaya devam ediyoruz. 2022 yılında SAP ve yeni CRM sistemlerini devreye aldık.



HAYAT SÜRDÜRÜLEBİLMELİ



Bizde sürdürülebilirlik hiç lafta kalmadı... Sürdürülebilirlik anlamında maliyet optimizasyonu ve yeşil enerji yatırımlarımız devam ediyor. Otel ve yaşam alanlarında güneş enerji panelleri kullanıyoruz. Projelerimizde önce dünyanın kazancını hesaplıyoruz. Bu hesap güzel gelecekle uyuyorsa projemizi hayata geçiriyoruz. Hayatına dokunduğumuz herkese, dünyanın geleceğine saygı duyuyoruz.



ZİRVEYE ADIM ADIM



Global arenada yaşanan zorluklara yepyeni yatırımlarla meydan okuyoruz. Yatırımcılarımıza yüksek kâr potansiyeline sahip projeler sunuyoruz. Örneğin, Balmumcu, Küçükçekmece ve Mahmutbey arsalarımızda; birbirinden özel konut projeleri geliştirmeyi hedefliyoruz. Göktürk Projelerimizle ise şehirden kopmadan doğanın kalbinde benzersiz bir yaşam deneyimi sunuyoruz.



Yeni
Projeler

Özak Duyu
Göktürk

Küçükçekmece

Hayat
City

Yılı, net aktif büyüklükte en büyük dördüncü GYO olarak tamamladık.

Özak GYO esnek portföy yapısıyla riskleri minimize ederek olumsuzluklardan etkilenmeden başarılı performansını sürdürdü ve daha da ilerilere taşıdı.

19,6

Milyar TL
Aktif Büyüklük

Pandemi sonrası normalleşme sürecine geçilen 2022 yılında küresel ekonomide çalkantılı bir dönem yaşandı. Pandeminin etkisini azaltmasıyla birlikte talep artarken, tedarik zincirlerinde yaşanan sıkıntılar, bölgesel çatışmalar ve enerji krizleri enflasyon üzerinde bir baskı yarattı. IMF verilerine göre 2021'deki %4,7 seviyesinde olan küresel enflasyon 2022'de %8,8'e yükseldi.

Enflasyonun kontrol altında tutulması amacıyla para politikalarının sıkılaştırılması ve pandemi döneminde hayata geçirilen genişleme politikalarına son verilmesi üzerine ise küresel ekonomide yavaşlama meydana geldi.

IMF verilerine göre 2021 yılında %6 oranında büyüyen dünya ekonomisinin, 2022 yılında %3,2 büyüdüğü tahmin ediliyor. Bu oran, küresel finans krizi sonrası yaşanan en zayıf büyüme anlamına geliyor.

Türkiye'de ise bu dönemde ihracat odaklı, büyümeye ağırlık veren bir politika uygulandı. Bu politikaların yanı sıra, küresel ham madde fiyat artışları ve TL'deki değer kaybı, enflasyonun yükselmesine neden oldu. Yıl içerisinde %85'lere ulaşan enflasyon, TÜİK verilerine göre yıl sonu itibarıyla %65 düzeyinde.

Gayrimenkul sektöründe hızlanma bekleniyor

Dünya gayrimenkul sektöründe pandemi sonrası yeşeren ümitler de artan enflasyon, bölgesel çatışmalar ve enerji krizi nedeniyle ertelenmek durumunda kaldı. İnşaat maliyetlerindeki artış ve tedarik zincirlerindeki sıkıntılar 2022 yılında sıkıntılıyara yol açarken, 2023 için de kaygıların artmasına neden oldu.

Sektörü olumsuz etkileyen bir diğer faktör de resesyon beklentisi oldu. Gerçekleşmesi durumunda imar faaliyetlerini, finansmana erişimi ve yatırım hacimlerini doğrudan etkileyecek olan resesyon, doluluk oranlarına, kiralara ve gayrimenkul değerlerine de olumsuz yansıyacaktır.



Türkiye gayrimenkul sektörü açısından da kolay olmayan bir yıl geride kaldı. Mortgage'a ulaşma sıkıntısından dolayı konut alanında bir sıkışma yaşanırken, kaynağa ulaşım zorluğundan dolayı konut satış hızı düşüş gösterdi.

Arazi maliyetlerinin yüksekliği araziye ulaşımı zorlaştırırken, emtia fiyatlarının yükselmesi ile taşeron iş birliği ve tedarik zinciri de sıkıntılı bir hal aldı. Ayrıca

yetkin çalışanların yurt dışına gitmesi de iş gücü konusunda sektörü zora soktu.

Diğer taraftan konut üreticilerinin öz kaynaklarını kullanarak satışları finanse etmeye gayreti, mevcut konutların satışının kesintisiz devam etmesinde önemli rol oynadı. Hükümetin konut üretimi ve satışlarına yönelik çalışma yapmaya başlamasıyla sektörde hareketliliğin hızlanması bekleniyor.

Yıl içerisindeki önemli bir trend de insanların çevre konusunda artık daha duyarlı hale gelmiş olması. Giderek yaygınlaşan bu trend, çevreci ürünler üretmeyi hem konut tarafında hem de diğer gayrimenkul alanlarında şirketleri farklılaştıracak unsurlar arasında olacaktır.

2022 yılında kurumsal gelişim alanında ciddi yatırımlar gerçekleştirdik.



Özak GYO olarak, gayrimenkul ve turizmde büyük ve öncü yatırımlar için kolları sıvadık.

Esnek yapımızla başarılı bir yılı geride bıraktık

Konut üretiminin yanı sıra turizmden profesyonel depolama hizmetlerine, AVM yönetiminden gayrimenkulün tüm alanlarına uzanan geniş bir yelpazede faaliyet sürdüren Özak GYO ise esnek portföy yapısıyla riskleri minimize ederek krizlere çok daha sağlam reaksiyon gösterirken, olumsuzluklardan

etkilenmeden başarılı performansını sürdürdü ve daha da ilerilere taşıdı.

Net aktif büyüklükte en büyük dördüncü GYO olarak tamamladığımız 2022 yılında finansal açıdan başarılı bir yılı geride bırakırken, borsada da yatırımcıya en çok kazandıran şirketler arasında yer aldık. Enflasyon ve enerji maliyetlerinin

arttığı zorlu ekonomi sürecine rağmen, maliyetleri doğru yöneten, rating'ini yukarı taşıyabilen nadir şirketlerden biri olduk.

Geleceğe yön vermeye bugünden hazırız

Ancak bunların ötesinde, 2022 bizim için güç depoladığımız, süreçlerimizi gözden geçirdiğimiz, yeni hedeflerimize ilerleme metodolojilerimizi değerlendirdiğimiz, dünyadaki gelişmeleri analiz ettiğimiz bir yıl oldu.

Değişen dünyanın gerçeklerini görebilmek ve yakalayabilmek amacıyla 2022 yılında kurumsal gelişim alanında ciddi yatırımlar gerçekleştirdik. Yıl içerisinde sistemsel ve süreçsel altyapılarımızı güçlendirdik. Meyvelerini 2023 yılından itibaren alacağımız çok büyük dijital dönüşüm projelerini tamamladık. Böylelikle finansal faaliyetler, otel ve inşaat faaliyetleri için sektöründe lider sistemleri bünyemize almış olduk.

Piyasa koşulları, riskler ve maliyet artışlarına karşın, Türkiye'nin geleceğine duyduğu güvenden geri adım atmayan Özak GYO olarak, gayrimenkul ve turizmde büyük ve öncü yatırımlar için kolları sıvadık. Riskleri göz ardı etmeden fırsatlara odaklanıyor, geleceğe duyduğumuz umut ve güvenle hareket ediyoruz.

Gayrimenkul projelerimiz trendleri belirliyor

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, gayrimenkul alanında gelişmeye ve büyümeye devam ediyor.

Bugüne kadar hayata geçirdiğimiz tüm projelerimizde, verdiğimiz sözlerden çok daha fazlasını zamanından önce yerine getirdik ve sektörün referans aldığı işlere imza attık. Geliştirdiğimiz projelere bir ruh kattık, bir hikâye yazdık. 2022 yılında da başarılı hikâyelerle hayata değer katmayı sürdürürken, gelecekte hayata geçireceğimiz projelerin de temellerini attık.

2022 yılının bizim açımızdan en önemli gelişmeleri Özak GYO olarak Büyükyalı'nın kalan stoğunu satın alarak Özak GYO'nun toplam payını büyümüş olmamız ve Özak Göktürk'ü tamamlayarak teslim etmemiz oldu. 2023 Mart itibarıyla Özak Doa Göktürk'ün satışlarına başladık. Özak Balmumcu, Hayat City Mahmutbey, Küçükçekmece arsaları ve Özak Duyu Göktürk'ün satışına ise 2023 yılında başlanması beklenmektedir.

Gayrimenkul yelpazemiz genişlemeye devam ediyor

Özak Doa Göktürk Projesi'ni 2023 yılı Haziran ayında tamamlayarak teslim etmeyi planlıyoruz. Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Doa Göktürk, 10.500 m² ormana komşu arazide yüksek tavanlı, geniş pencereli, ferah ve peyzajla evlerin entegre olduğu konseptiyle sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve ormana komşu bir yaşam sunarken, şehrin tüm imkânlarını da yürüme mesafesinde sunuyor.

Beşiktaş Balmumcu arsasında geliştirdiğimiz, bölgesinde alternatifi olmayan, kalitesi ve detaylara gösterdiği özen ile farklılaşan Özak Balmumcu Projesi'ni de önümüzdeki dönemde hayata geçireceğiz.

17

Milyar TL
Özkaynaklar

2022 yılında da başarılı hikâyelerle hayata değer katmayı sürdürürken, gelecekte hayata geçireceğimiz projelerin de temellerini attık.

Yeni odak noktamız olan turizmde markalaşma adına yeni adımlar atıyoruz.



Bugünkü değeriyle 400 milyon TL'ye varan yatırım yaptığımız Ela Excellence Resort Belek'te yeni konseptlerle misafirlerimizi ağırlayacağız.

Mahmutbey arsasında Özak GYO'nun markası olan "Hayat" markası ile devam edeceğimiz Hayat City projesini gerçekleştiriyor olacağız. Göktürk'te hayata geçirmeye hazırlandığımız üçüncü proje olan Özak Duyu Göktürk Projesinin lansmanını 2023 yılı içerisinde gerçekleştirmeyi planlıyoruz. Emlak Konut'tan almış olduğumuz Küçükçekmece

arsası üzerinde ise yaklaşık 200.000 m² üzerinde satılabilir alanı ile yürütmeyi planladığımız bir başka projemiz olacak. Bu projeler ile 2023 sonrasında gayrimenkul ürün portföyümüz genişlemiş ve çeşitlenmiş olacak.

Turizm sektöründe atılım yılı

Bu çeşitliliği, yaptığımız yatırımlar, verdiğimiz hizmet, oluşturduğumuz standartlar ve

müşteri memnuniyetine dayalı yaklaşımımızla sektöre yön veren markalardan biri konumunda olduğumuz turizm alanında da sağlamayı hedefliyoruz. Yeni odak noktamız olan turizmde markalaşma adına yeni adımlar atıyoruz.

Bu anlamda Ela Excellence markamızın yeniden markalaşma çalışmasının tamamlanması bizim açımızdan önemli bir adım teşkil ediyor. Ela Excellence ile ilgili bir marka çalışması gerçekleştirerek 5-10 yıllık bir projeksiyon oluşturduk. Sadece fiziki değil, hem donanım hem yazılım hem de insan kaynakları alanlarında yatırımlar yaptık.

Bugünkü değeriyle 400 milyon TL'ye varan yatırım yaptığımız Ela Excellence Resort Belek'te yeni konseptlerle misafirlerimizi ağırladık. Pedagoglar eşliğinde hazırlanan etkinliklerle çocuk misafirlerimizin de otelden unutulmaz anılarla ayrılmasını sağlıyoruz. Ela Excellence Resort Belek'te eğlence ile gastronomiyi bir araya getiren farklı konseptlerimiz yer almaktadır.

2021 yılında yaptığımız bu çalışmaların 2022'de ilk testlerini oluşturduk. 2023 yılında hizmetlerimizi daha da zenginleştirerek çitımızı yukarıya taşıyacağız. Bu durumun bize rakiplere karşı farklılaşma avantajını getireceğini düşünüyoruz. Bu yatırımların ekonomik geri dönüşlerinin 2023 ve sonrasında gerçekleşecek.

Didim, Demre ve Bodrum'da gerçekleştireceğimiz otel projeleri ile bir oteller zincirine dönüşmeyi, sektörde fark yaratarak ülkemizin turizmine katkı sağlamayı planlıyoruz.

Hayata geçireceğimiz her ürün kendi içinde farklı konseptler barındırıyor olacak. Her bölgenin kendi dinamikleri, coğrafi özellikleri ve kitlelerine göre, aile veya spor-eğlence gibi farklı temalar ile yatırımlarımızı çeşitlendireceğiz.

Bodrum'un en güzel yarımadası olan Akyarlar'da 2021 sonunda aldığımız 345 dönümden, üst gelir grubuna hitap eden deluxe turizm kompleksi inşa edeceğiz. Didim Altinkum'daki 163 dönümlük arsada orta - üst gelir grubunu hedefleyen 800 yatak kapasiteli resort otel projesi geliştireceğiz. Demre'de 70 dönümlük arsada 500 yatak kapasiteli resort otel projesi başlayacak. Orta vadede beş resort otel yatırım hedefimiz var. Turizm alanındaki bu yatırımlarımız 2026-2027 yıllarında bizi farklı bir lige çıkaracak.

Çevreye duyarlı, sürdürülebilir projelerle ön plana çıkıyoruz
Özak GYO olarak, öngörülümüz yapımız sayesinde gerçekleştirdiğimiz çevreye duyarlı projelerimizle de sektörde ön plana çıkıyoruz. LEED Yeşil Bina Sertifikası'na sahip Bulvar 216 Projemiz, akıllı bina olarak tasarlanan ve sürdürülebilirliği güçlü katkı sağlayan 34 Portall Plaza Projemiz ve yeni şehircilik akımı doğrultusunda hayata geçirdiğimiz; güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde inşa edilen Büyükyalı Projemiz ile sektörde sürdürülebilirlik anlamında fark yaratık.

Sahip olduğumuz çevreci yaklaşımın gelecekte projelerimizde de yenilenebilir enerji yatırımları yapmaya ve hayatı bütünüyle ele alan, çevre

dostu yaşam merkezleri inşa etmeye devam edeceğiz. En büyük hedefimiz verimlilik. Bu alanda her türlü altyapıyı kurarak ilerliyoruz.

Sosyal sorumluluk alanında da sektöre örnek oluyoruz

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk alanındaki çalışmalarıyla da sektöre öncülük ediyor ve örnek oluyor. Bu bağlamda, Büyükyalı Projesi bünyesinde modern bir cami ve teknik lise inşa etmenin gururunu yaşıyoruz.

İstanbul Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü ve Özak GYO arasında imzalanan protokol ile Büyükyalı İstanbul Projesi içerisinde Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi binası, atölyeler, laboratuvarlar ve eklentileri inşa edildi.

Özel sektörün en önemli önceliğinin eğitim alanına daha fazla yatırım yapmak olması gerektiğine inanıyoruz. Büyükyalı Projesi ile birlikte çehresi tamamen değişen Zeytinburnu'na, önemli bir boşluğu dolduracağına inandığımız bir meslek okulu inşa etmekten mutluluk duyuyoruz.

Güçlü insan kaynağımızla, sağlam finansal yapımızla, tecrübemizle, en önemlisi de trendleri belirleyen öncü anlayışımızla ülkemize katkı sağlamaya, hayata değer katmaya devam edeceğiz.

Bu yolda bizimle birlikte yürüyen çalışanlarımıza ve değerli paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

Mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle trend belirleyici

15

Milyar TL
Gayrimenkul Portföyü

10,1

Milyar TL
Kiralanabilir Portföyü

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 yaklaşımıyla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından bu yana 25 kat büyüyerek Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri haline gelmiştir.

2022 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 19,6 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 15 milyar TL ve net aktif değeri 17,6 milyar TL olmuştur.

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

Özak GYO; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve eğlence konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Excellence 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, 2020 yılında portföye katılan Büyükyalı Özak Genel Müdürlük binası ve Fişekhane gibi pek çok proje ile sürdürülebilir değer yaratmaktadır.

2016 başında yapımına başlanan ve Özak GYO'nun %60 payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020 yılının ikinci çeyreğinde başlamış, proje kapsamında, Türk ve dünya mutfağından lezzetler sunan gurme restoranlar, sergi, konser, tiyatro ve sinema salonları her kesimden insanı birleştiren 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 Büyükyalı Projesi, her geçen gün değerine değer katmaktadır.

Şirket'in Göktürk'te bulunan arsaları üzerinde tasarlanan ilk konut projesi olan ve 2020 yılında satışa sunulmuş olan Özak Göktürk'ün satışları tamamlanmış ve 2022 yılının Mart ayında teslim edilmiştir. Şirketin Göktürk'teki ikinci projesi olan Özak Doa Göktürk'ün lansmanı 2022 yılının başında yapılmıştır. Proje 2023 yılının üçüncü çeyreğinde teslim edilecektir.



Özak GYO, ayrıca 2023 yılında Beşiktaş Balmumcu, Göktürk, Mahmutbey ve Küçükçekmece'deki arazilerinde yeni projeler geliştirerek satışlarına başlayacaktır. Şirket, Antalya Demre ve Aydın Didim'de yer alan turizm tahsisli arsaları üzerinde geliştireceği projelerle turizm yatırımlarına da devam edecektir.

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği farklı segmentler, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini korurken, riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu ve %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. 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 %24,40'ı piyasada fiilen dolaşımda bulunmaktadır.

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü öz kaynakları ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısıyla arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, uzman ve yetkin insan kaynağıyla her geçen yıl daha da geliştirmeye ve tüm paydaşları için değer üretmeye devam edecektir.

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

RAKAMLARLA ÖZAK GYO

Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 15 milyar TL ve net aktif değeri 17,6 milyar TL olmuştur.

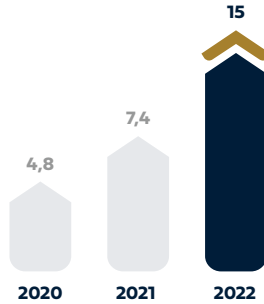
899

Milyon TL
Satışa Konu Olan
Projeler

Gayrimenkul Portföy Değeri
(Milyar TL)

%103

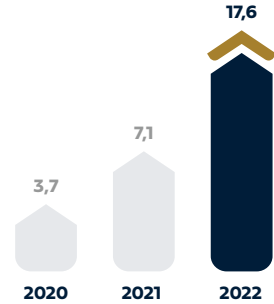
Büyüme^(*)



Net Aktif Değer
(Milyar TL)

%148

Büyüme^(*)



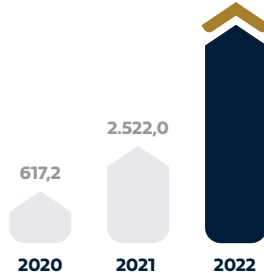
10,1

Milyar TL
Kira Geliri Yaratan
Projeler

Net Kâr
(Milyon TL)

%230

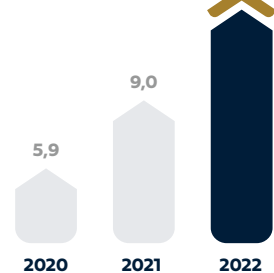
Büyüme^(*)



Aktif Toplamı
(Milyar TL)

%116

Büyüme^(*)



^(*) 2020-2022 arası artış



YIL SONU İTİBARIYLA

19,6

Milyar TL
Aktif Büyüklük

%58

FAVÖK Marjı

17,6

Milyar TL^(*)
Net Aktif Değer

14,9

Milyar TL
Piyasa Değeri

728

Milyon TL
Sermaye

17

Milyar TL
Özkaynaklar

3.302

Milyar TL
Toplam Satış Gelirleri

323,4

Milyon TL^(*)
Kira Gelirleri

1.914

Milyon TL
FAVÖK

8,3

Milyar TL
Net kâr

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

ÖZAK GYO KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI VE DOLULUK ORANI^(*)

Özak GYO portföyündeki ortalama doluluk oranı %83 olarak gerçekleşmiştir.

İş İstanbul 34

%5

15.566 Milyon TL

Doluluk Oranı: **%73**

Metro Gross Market

%4

14.628 Milyon TL

Doluluk Oranı: **%100**

34 Portall Plaza

%17

55.123 Milyon TL

Doluluk Oranı: **%77**

Ela Excellence Resort Hotel

%60

192.898 Milyon TL

Doluluk Oranı: **%100**

Büyükyalı Ofis

%1

4.963 Milyon TL

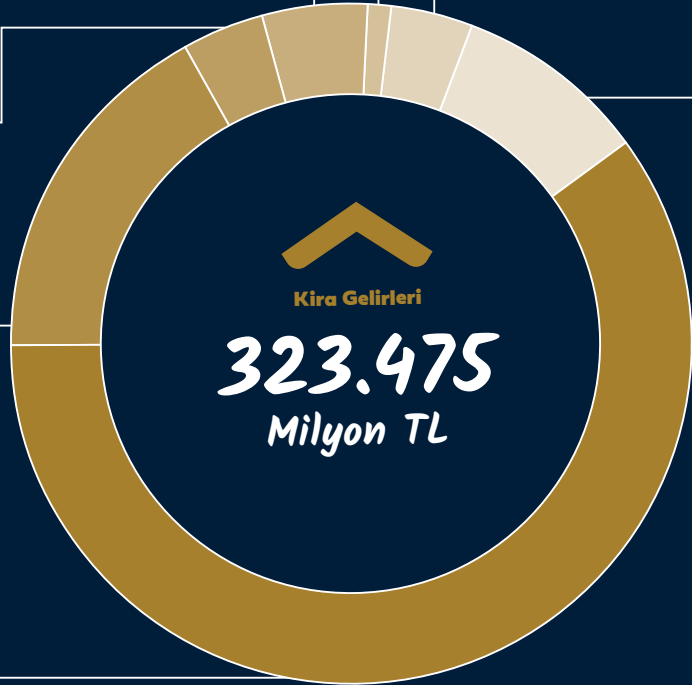
Doluluk Oranı: **%100**

Bulvar 216

%4

12.989 Milyon TL

Doluluk Oranı: **%56**



^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

2023

1

Yılsonu itibarıyla net aktif değerin %56 yükseltilmesi

2

Büyükyalı ve Özak Doa Göktürk Projesi'nde satış ve teslim faaliyetlerinin yürütülmesi

3

Portföyün daha efektif ve verimli kullanılmasıyla kira gelirlerinde %55 artış sağlanması

4

Yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi

5

Özak Balmumcu projesinin satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi

6

Şirket'in Göktürk'teki üçüncü projesi olan Özak Duyu Göktürk'ün satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi

7

Mahmutbey'de geliştirilecek Hayat City Projesi'nin satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi

8

Küçükçekmece'deki geliştirilecek projenin satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi

Orta - Uzun Vade

1

Finansal gücü artırırken net aktif değerde istikrarlı büyümenin devam ettirilmesi

2

Bodrum, Didim ve Demre'de yer alan arsalarda yenilikçi konseptte sahip turizm projelerinin hayata geçirilmesi

3

Yurt dışı piyasalarda satış ve kira geliri yaratacak gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi

4

Yeni değerler yaratmak için fırsatların sürekli olarak takip edilmesi

YILLIK PLANIMIZ

2023

06.01.2023

2022 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

18.01.2023

Aktifin %2'sini Aşmayan 2022 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması

26.01.2023

Değerleme Şirketi Seçimi

27.02.2023

Yıl Sonu Finansal Sonuçlarının Açıklanması

14.03.2023

Yıl Sonu Faaliyet Raporu Açıklanması

17.03.2023

Yıl Sonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

25.04.2023

Olağan Genel Kurul

30.04.2023

Vergi Dairesi'ne 2022 Yıl Sonu Finansal Tablo Gönderimi

10.05.2023

2023'3A Finansal Raporların Açıklanması

18.05.2023

2023'3A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

17.08.2023

Vergi Dairesine 2023'6A Finansal Tablo Gönderimi

21.08.2023

2023'6A Finansal Raporların Açıklanması

25.08.2023

2023'6A Finansal Sonuçlara İlişkin Analist Toplantısı

09.11.2023

2023'9A Finansal Raporların Açıklanması

17.11.2023

2023'9A Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

31.12.2023

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

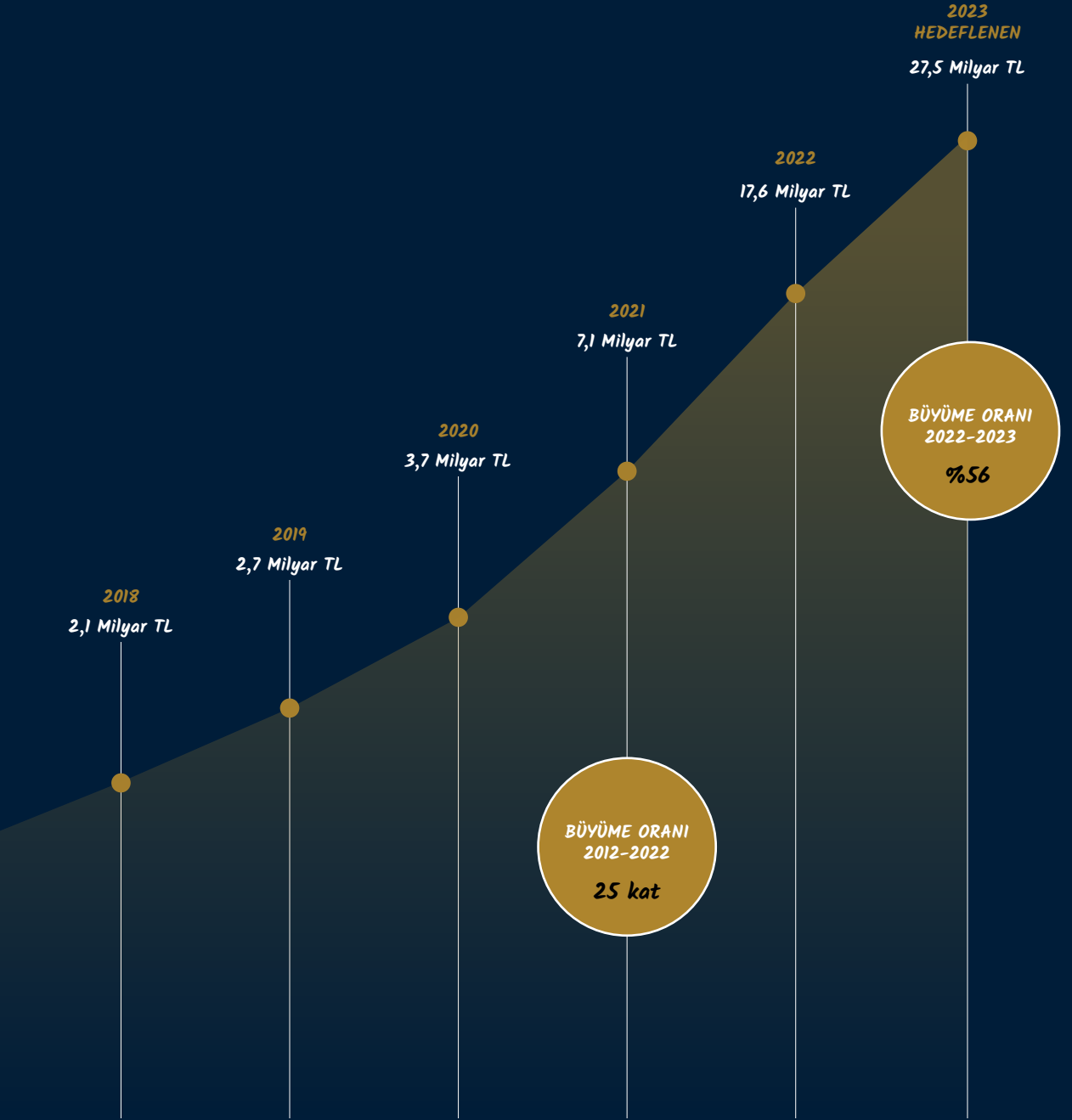
pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Öncü projelerle sağlanan istikrarlı yükseliş

Özak GYO Net Aktif Değer Projeksiyonu



Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 217'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.



İŞ MODELİ

*Esnek iş modeli sayesinde
güçlü operasyonel ve
finansal yapı*

**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
ZEYTİNBURNU

TİCARİ

FİŞEKHANE
BULVAR 216
ATAŞEHİR
METRO GROSS
MARKET
BAYRAMPAŞA

KONUT

BÜYÜKYALI
ZEYTİNBURNU
HAYAT TEPE
BAYRAMPAŞA
ÖZAK DOA
GÖKTÜRK PROJESİ
ÖZAK DUYU
GÖKTÜRK PROJESİ
ÖZAK BALMUMCU
HAYAT CITY
PROJESİ
KÜÇÜKÇEKMECE
PROJESİ

TURİZM

ELA EXCELLENCE
RESORT HOTEL
BELEK
ELA BODRUM
OTEL PROJESİ
ELA DİDİM OTEL
PROJESİ
ELA DEMRE OTEL
PROJESİ

- ESNEK İŞ MODELİ • GÜVENİLİR KİRACI PORTFÖYÜ • GÜÇLÜ FİNANSAL YAPI • MEVCUT DEĞERLİ PROJELER
- FARKLI SEGMENTLERDE DENGELİ DAĞILMIŞ PORTFÖY • SÜRDÜRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI
- DİJİTAL DÖNÜŞÜM İLE DAHA VERİMLİ SÜREÇ VE PROSES YÖNETİMİ

PORTFÖY YAPISI

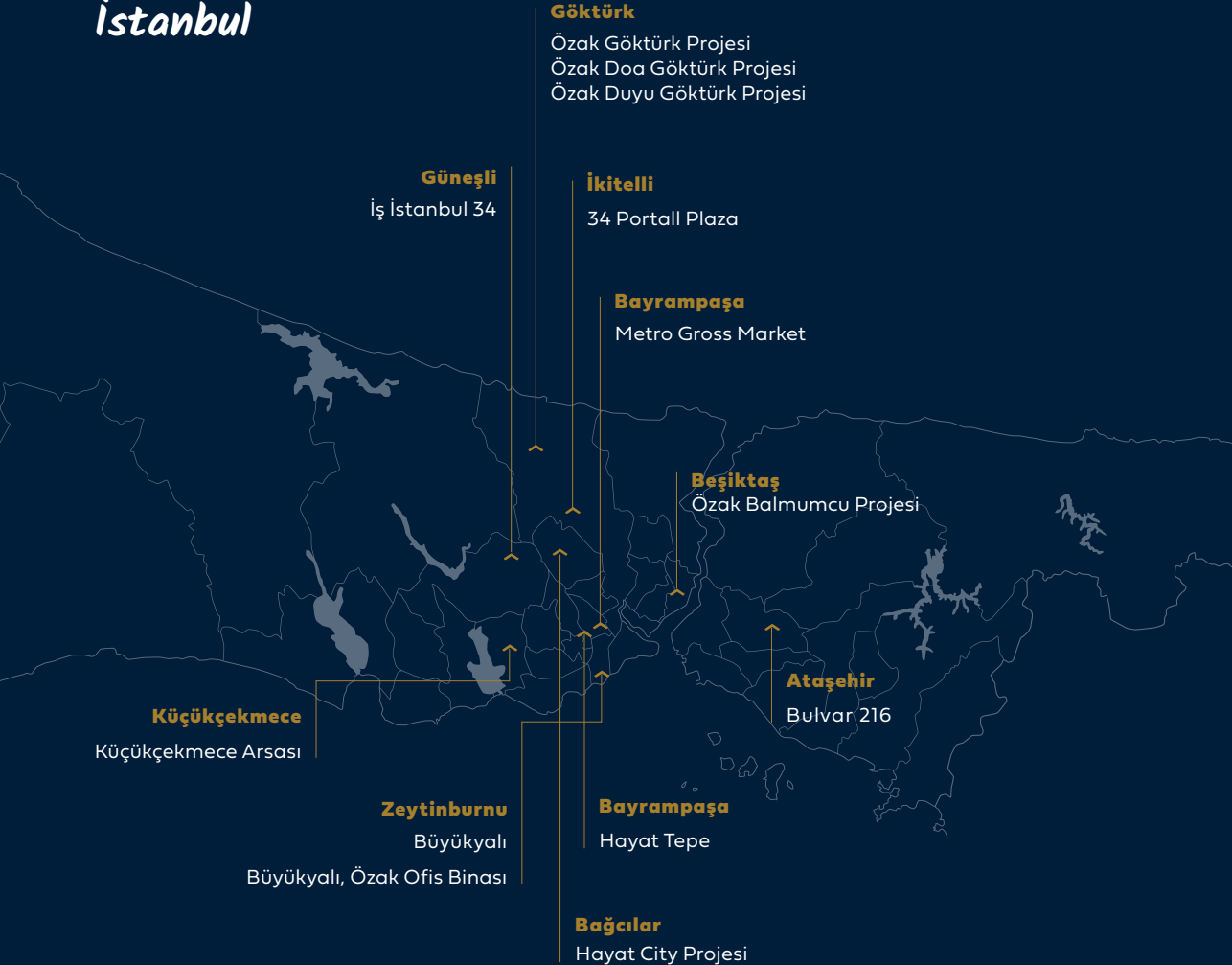
Çeşitlendirilmiş portföy yapısı ile kira gelirlerinde dengeli dağılım

Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı



Ülke genelinde yürütülen başarılı gayrimenkul geliştirme projeleri

İstanbul



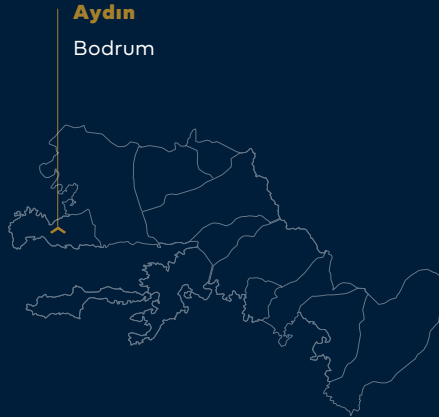
Antalya



Aydın



Muğla





ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuruluş tarihi	01.02.2008
GYO dönüşüm tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış sermayesi	728.000.000 TL
Kayıtlı sermaye tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz tarihi ve düzeltilmiş halka arz fiyatı	15.02.2012/0,53 TL
Şirket merkezi	İstanbul
Ticaret sicil memurluğu ve No.	İstanbul/654110
Vergi dairesi ve No.	Zeytinburnu/662 077 5167
BIST işlem 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

İÇİNDEKİLER

Özak GYO Hakkında

36	Kısaca Özak Global Holding
42	Özak GYO Hakkında
48	Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
50	Stratejimiz
52	Finansal Göstergeler
54	Temel Portföy Gelişmeleri
56	2022'de Öne Çıkan Gelişmeler
58	Net Aktif Değer Tablosu
60	Kilometre Taşları
62	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
64	İştirakler ve İş Ortaklıkları

Yönetim

66	Yönetim Kurulu
70	Komiteler
73	Bağımsızlık Beyanları
74	Üst Yönetim

Gayrimenkul Sektörü Hakkında

76	Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
----	--

Faaliyetler

84	Projeler
84	Tamamlanan Projeler
114	Devam Eden Projeler
118	Gelecek Projeler
122	Değerleme Raporları Özeti

Kurumsal Yönetim

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

Finansallar

137	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
209	Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
217	İleriye Yönelik Bildirimler
218	İletişim Bilgileri

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Özak Global Holding'in "üstün bir kalite anlayışı" ve "yaşama değer katma" felsefesiyle 35 yılı aşkın bir süre önce başlayan yolculuğu, tekstil, inşaat, turizm, tesis yönetimi ve gayrimenkul yatırım ortaklığı alanlarındaki yatırımlarla yeni bir boyuta taşınmıştır.

5

Sektör

5.000

Çalışan

Özak Global Holding'in temelleri Akbalık Ailesi'nin 1985 yılında Özak Tekstil'i kurmasıyla atılmıştır. Zaman içerisinde gerçekleştirdiği yeni yatırımlarla; inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi gibi farklı sektörlerle giriş yapan Özak Global Holding, faaliyet gösterdiği her sektörde, sahip olduğu nitelikli insan kaynağı, öngörü ve analiz yeteneği, strateji geliştirme becerisi ve inovasyona olan inancı ile Türkiye ekonomisinin itici güçlerinden biri haline gelmiştir.

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.

Her zaman yaptığı işin en iyisi olmayı hedefleyerek sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam eden Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile içinde yer aldığı sektörlerin ve müşterilerinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte gerek Türkiye'deki gerekse dünyadaki gelişmeleri yakından takip etmekte ve operasyonel verimlilik anlayışı ile değişimin öncüsü olmayı sürdürmektedir.



Tekstil

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; alt yüklenicileriyle birlikte yaklaşık 5 bin kişiye istihdam sağlayan bir firma haline gelmiştir.

Küresel markalar için tasarım geliştiren ve üretim yapan Özak Tekstil, 51 bin m² kapalı alana sahip üç ayrı fabrikada gerçekleştirdiği üretimin %95'ini ihraç etmektedir.

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

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

Tekstil

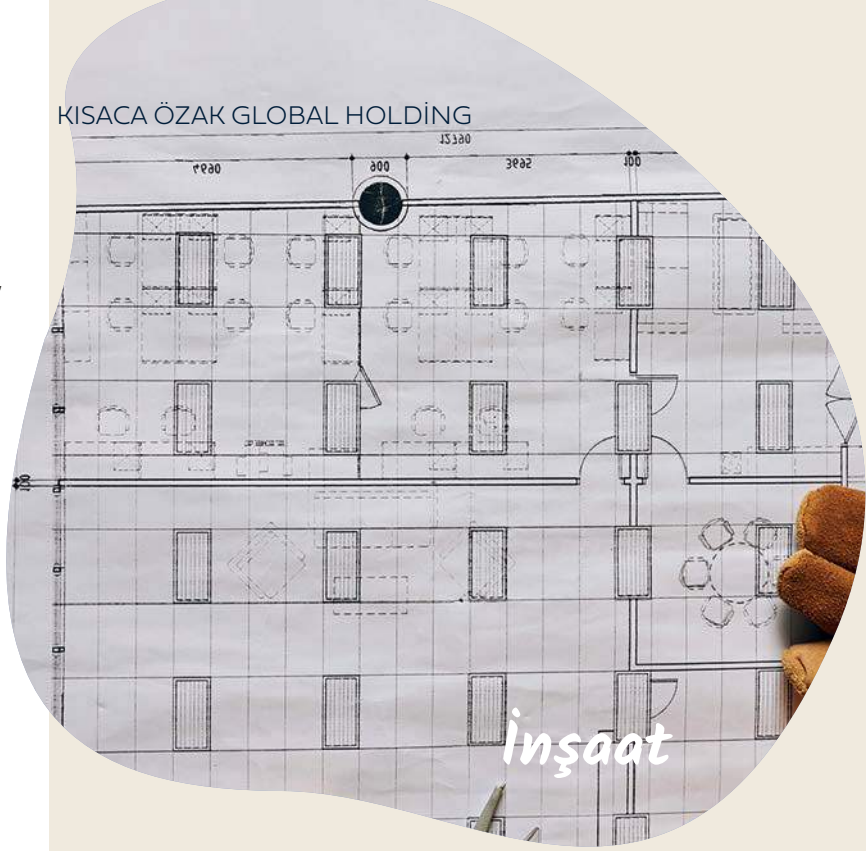
- Kuruluş 1985
- Üç ayrı fabrika ve 51 bin m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
- Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
- Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla iş birliği
- Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levi's 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

51 bin m² kapalı alana sahip üç ayrı fabrikada gerçekleştirdiği üretimin %95'ini ihraç eden Özak Tekstil, sadece üretici olmanın çok ötesine geçerek, katma değer yaratan kurumsal yapısıyla, Ar-Ge ekibi ve tasarım kabiliyetiyle de sektörde rakiplerinden ayrılmaktadır.

In-ter Yapı

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

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG



inşaat

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.

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.

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 dönüştürmüştü 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. Şirket konut, ofis, depolama, turizm, perakende olmak üzere beş farklı segmentte geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle, arazi ve proje geliştirme çalışmalarını başarıyla yürütmektedir.

Kalite, yenilikçilik ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla fark yaratmayı başarmış olan ÖZAK GYO, halka arz edildiği 2012 yılından bu yana tam 25 kat büyüyerek alanının lider kuruluşlarından birine dönüşmüştür.

Prestijli ve fark yaratan projeleri ile Avrupa'nın saygın kuruluşlarından aldığı çok sayıda uluslararası ödülle başarısını taçlandıran ÖZAK GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile her geçen yıl faaliyet ağını geliştirerek cirosunu artırmayı sürdürmektedir.

Zamanı verimli kılan ve hayatı kolaylaştıran projeleri ile aynı zamanda gelecek trendlerinin belirleyicisi konumunda olan Şirket, çevre dostu yaklaşımına gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.

Özak GYO

- 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 ödüller
- Ödüllü faaliyet raporları
- 2015'te Forbes Türkiye Dergisi "Türkiye'nin En büyük 100 Şirketi" listesinde 57'nci sırada
- Özak GYO İştirakleri
 - Aktay Otel İşletmeleri (%95)
 - Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
 - Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)

Gayrimenkul Geliştirme

Özak GYO, yenilikçi yaklaşımı ve güçlü analiz becerisiyle, konut, ofis, depolama, turizm, perakende olmak üzere beş farklı segmentte geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle, arazi ve proje geliştirme çalışmalarını başarıyla yürütmektedir.

Aktay Turizm İşletmeleri

- Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club, aqua fitness
- 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, vegan bir bölüm
- Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk

KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG



Sektöre yön veren çocuk/aile dostu otel konseptiyle Türkiye'nin tanıtımına başarıyla destek vermeye devam eden Ela Excellence Resort Belek, prestijli seyahat sitelerinde konaklayan misafirler tarafından yüksek puanlarla derecelendirilmektedir.

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm(*) ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden Ela Excellence 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 Excellence Resort Belek Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteldir.

Modern 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 Excellence Resort Belek, Booking.com, Tripadvisor, Hotels.com gibi prestijli seyahat sitelerinde konaklayan misafirler tarafından yüksek puanlarla derecelendirilmektedir.

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

Tripadvisor'ın yaptığı anketle "Traveller's Choice 2021" ödülünü alarak başarısını bir kez daha tescilleyen Ela Excellence Resort Hotel, 2022 yılında Türkiye'nin En İyi Yönetilen QM Akdeniz Bölgesi Resort Oteli seçilmiştir.

Şirket önümüzdeki dönemde Didim, Demre ve Bodrum'da gerçekleştireceği otel projeleri ile bir oteller zincirine dönüşmeyi, sektörde fark yaratarak ülkemizin turizmine katkı sağlamayı planlamaktadır.

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

2011 yılında Özak Grup şirketlerinden biri olarak kurulan Akyön Tesis Yönetimi; dünyada her geçen gün daha da önem kazanan bütünleşik tesis yönetimi hizmetleri alanında yenilikçi ve yaratıcı çözümleri ile kalite çitasını yükselterek sürdürülebilir bir yönetim anlayışı sunmaktadır.

Şirket, önümüzdeki yıllarda önemli bir marka ve piyasa değerine erişerek, 5 yıllık planlaması dâhilinde bütünleşik tesis yönetimi alanında grup dışı firmalara hizmet vermeyi hedeflemektedir.

Akyön Tesis Yönetimi

- Özak Global Holding portföyünde bulunan AVM, ofis, konut, rezidans, lojistik ve endüstri binası gibi tesislerin gayrimenkul geliştirme, kiralama, pazarlama, etkinlik, site yönetimi, güvenlik, teknik hizmetler fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedefi, bu sayede önemli bir marka ve piyasa değerine erişme beklentisi

Tesis Yönetimi

Akyön Tesis Yönetimi; plaza, lüks 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.

ÖZAK GYO HAKKINDA

Farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve esnek portföy yönetimi



Güçlü tedarik zinciri ile taşeron yönetimi ve malzeme tedarik yönetimi süreçlerini başarılı bir şekilde sürdüren Özak GYO, farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve esnek portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO, inşaat sektörüne 1995 yılında İnt-Er Yapı ile giren Özak Global Holding'in tüm gayrimenkul yatırımlarının tek bir çatı altında toplanması amacıyla 2009 yılında kurulmuş, imza attığı birbirinden başarılı projelerle kısa sürede sektörün önde gelen oyuncularından biri olmuştur.

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

Prestijli ve fark yaratan projeleri ile Avrupa'nın saygın kuruluşlarından aldığı çok sayıda uluslararası ödülle başarısını taçlandıran Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile her geçen yıl faaliyet ağını geliştirerek cirosunu artırmayı sürdürmektedir. 2022 sonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 19,6 milyar TL'ye toplam gelirleri ise 3,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Farklı segmentlerde geniş portföy yapısı

Özak GYO, inovatif yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde, toplumsal yaşamda gün geçtikte değişen ihtiyaçları karşılamak amacıyla geliştirdiği iş modeli ile fark yaratmaktadır. Hayata değer katan, çevre dostu ve prestijli gayrimenkul projeleriyle trend belirleyici konumunda bulunan ÖZAK GYO, hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.

Güçlü tedarik zinciri ile taşeron yönetimi ve malzeme tedarik yönetimi süreçlerini başarılı bir şekilde sürdüren Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve esnek 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.

Her projesinde kendine has dokunuşlarıyla fark yaratan Özak GYO, büyüme ivmesini istikrarlı bir şekilde artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olmayı hedeflemektedir. Özak GYO, bu hedef doğrultusunda; yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin de belirleyicisi olmaktadır.

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

Daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için çevreye karşı duyarlı adımlar



Özak GYO, şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projeler geliştirmektedir.

Yaşamı kolaylaştıran ve güzelleştiren çözümler

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 Excellence Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites, yeni şehircilik anlayışıyla inşa edilen, "insan" ve "kaliteli yaşam" kavramlarının odağındaki Büyükyalı İstanbul, bu proje bünyesindeki Fişekhane, Özak Genel Müdürlük binası ve doğa il iç içe bir yaşam sunan Özak Göktürk projesi bulunmaktadır.

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.

Çevreye duyarlı yeşil binalar

Özak GYO, hayata geçirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakla kalmayıp daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için faaliyetlerinde çevreye karşı duyarlı adımlar atmaktadır.

Bu bağlamda Özak GYO projelerinde 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'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Aynı zamanda alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılarak çeşitlendirilmiştir.



Yeni Şehircilik anlayışı

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, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır.

Ayrıcalıklı yaşam avantajları sunan projeler



Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Bu bağlamda tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak azaltmayı hedefleyen Özak GYO, her projesinde ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılacak projeler üretmeye devam edecektir.

Özak farkını ortaya koyan projeler

Önümüzdeki dönemlerde de öngörülen yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya devam edecek olan Özak GYO, şehrin merkezi noktalarında konut ve ticari karma projeler geliştirmeyi planlamaktadır.

İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut projesi 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.

Şehrin içinde ama şehrin kalabalığından uzak, ayrıcalıklı yaşam avantajı sunan Özak Göktürk projesinin ikinci etabı, evde otururken orman havasını içine çekmek isteyenler için bir evden daha fazlasını sunmak üzere planlanmıştır. Doğayı kaliteli mimari çizgilerle birleştiren Özak Doa Göktürk, Göktürk'ün merkezinde, ormana komşu 67 daire ile butik bir yaşam konsepti olarak tasarlanmıştır.

Özak Doa Göktürk projesinde eşsiz terasları, ferah balkonları ve ormana açılan bahçeleri ile 2+1'den 5,5+1'e kadar farklı seçenekleri ile yüksek tavanlı daireler, 2022 yılı Mart ayında satışa sunulmuştur.



2023 yılında Proje'nin ikinci etabının da satışlarını tamamlamayı planlayan Şirket, Göktürk'te yer alan diğer arsasında, Göktürk'teki üçüncü projesinin satışlarına başlayacaktır.

Öte yandan Didim ve Demre arsalarında yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, Ela Resorts markası ile sektöre farklı bir giriş yapmıştır. Şirket, açacağı otellerle yerli ve yabancı

turistlere Ela Resorts markasının ayrıcalığını yaşatmayı ve turizm sektöründe de adından daha çok söz ettirmeyi planlamaktadır.

Önümüzdeki dönem Mahmutbey arsasında 142 dairelik Hayat City Projesine başlamakta planlayan Özak GYO, aynı zamanda Küçükçekmece'de Emlak Konut ortaklığı ile yeni bir konut projesine daha imza atacaktır.

Özak GYO, önümüzdeki dönemlerde de öngörülü yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya devam edecektir.

VİZYONUMUZ



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

MİSYONUMUZ

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.



İLKELERİMİZ

“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

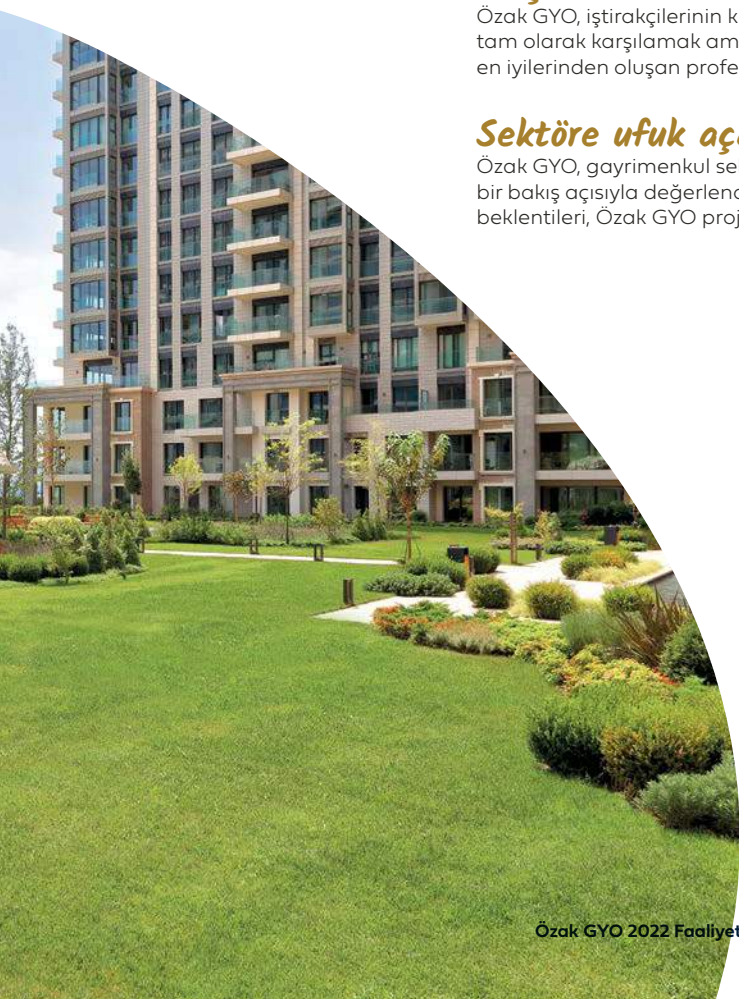
Özak GYO, yatırımcılardan proje uygulayıcılarına, çalışanlarından müşterilerine kadar tüm paydaşlarıyla, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için, şeffaf bir şekilde iletişim şeklini benimser.

Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak

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

Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek

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



STRATEJİMİZ

Özak GYO, kurumsal yapısının getirdiği inovatif yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde, toplumsal yaşamda gün geçtikte değişen ihtiyaçları karşılamak amacıyla geliştirdiği iş modeli ile fark yaratmaktadır.

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 FİRSATA ÇEVİRMEK
---	--	---	---



Hedef

NAD'İMİZİ %56 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



FİNANSAL GÖSTERGELER

Özak GYO 2022 yılında %230 net kâr artışı elde etmiştir.

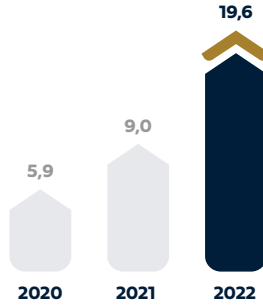
%153

Özsermayedeki
Büyüme

Aktif büyüklük
(Milyar TL)

%116

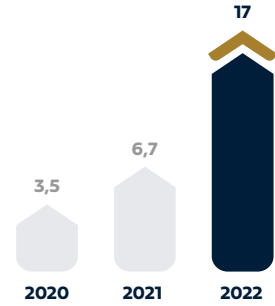
2021-2022 Büyüme^(*)



Toplam özsermaye
(Milyar TL)

%153

2021-2022 Büyüme^(*)



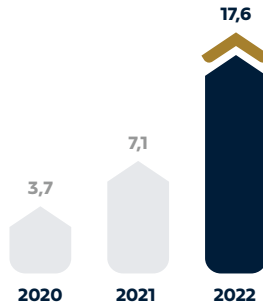
%148

Net Aktif
Değer Artışı
(2021-2022)

Net aktif değer^(*)
(Milyon TL)

%148

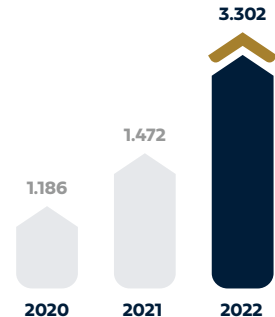
2021-2022 Büyüme^(*)



Toplam satış hasılatı
(Milyar TL)

%124

2021-2022 Büyüme^(*)

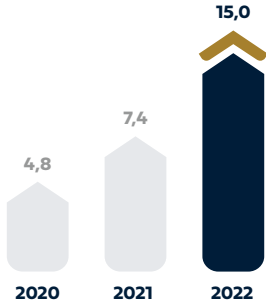


^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Toplam gayrimenkul portföy değeri^(*)
(Milyar TL)

%102

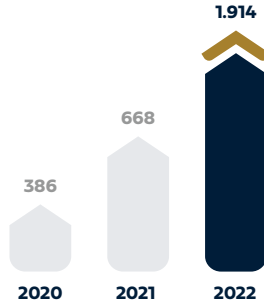
2021-2022 Büyüme^(*)



FAVÖK
(Milyar TL)

%186

2021-2022 Büyüme^(*)



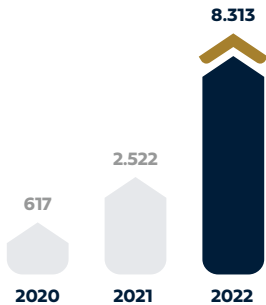
8,3

Milyar TL
Net Kâr

Net Kâr
(Milyon TL)

%230

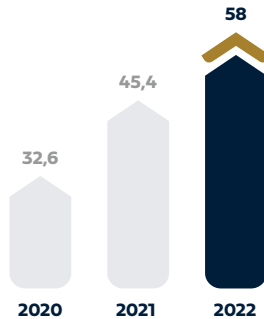
2021-2022 Büyüme^(*)



FAVÖK marjı
(%)

%58

FAVÖK Marjı



^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Farklı alanlarda memnuniyet odaklı projeler



2022 yılının ilk çeyreğinde teslimlerine başlanan Özak Göktürk'te tüm konutlar sahiplerine teslim edilmiştir.

Büyükyalı Projesi

Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020 yılının 2'nci çeyreğinde başlamıştır. 2022 yılında Büyükyalı projesindeki Emlak Konut payları Özak GO tarafından satın alınmıştır. 2022 yılsonu itibarıyla satış oranı %85, satış teslimat oranı ise %99 olarak gerçekleşmiştir. Proje kapsamında 2022 yılında 3,1 milyar TL değerinde satış yapılmış, Proje başlangıcından itibaren toplam 7,5 milyar TL değerinde satışa ulaşılmıştır.

Fişekhane

200 yılı yakın geçmişiyile İstanbul'un en önemli tarihi değerlerinden biri olan Fişekhane, dünya standartlarında yapılan restorasyon çalışması sonunda şehre kültür sanat, gastronomi ve yaşam alanları ile yeni bir soluk getirmek üzere 2021 yılındaki lansmanı ile açılmıştır. 2022 yılında ticari ünitelerinin kiralamasında hız kat ederek metrekaresinde %77 doluluğa ulaşılmıştır. Büyükyalı Projesi'nin ticari alanlarını oluşturan Fişekhane, Türkiye'de ilk defa yer alan markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan ekolojik pazarı ve daha birçok değeriyle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır.

Özak Göktürk Projesi

2022 yılının ilk çeyreğinde teslimlerine başlanan Özak Göktürk projesinde tüm konutlar sahiplerine teslim edilmiştir. Özak Göktürk projesinin ikinci etabını oluşturan, 10,5 dönümde toplam 67 üniteye sahip Özak Doa Göktürk projesinin satışına 2022 yılı birinci çeyrekte başlanmıştır. Konutların teslimlerine 2023 yılı üçüncü çeyrekte başlanması planlanmaktadır. Göktürk projesinin üçüncü etabı olan Özak Duyu Göktürk'te araziye ve bölgenin dinamiklerine uygun projeler tamamlanmış durumdadır.

Ela Excellence ile ilgili yeni markalama çalışması gerçekleştirilmiş, 400 milyon TL güncel yatırım değeri ile yeni bir konsept hayata geçirilmiştir.

Ela Excellence

Ela Excellence ile ilgili bir marka çalışması gerçekleştirilmiş, 400 milyon TL güncel yatırım değeri ile yeni bir konsept hayata geçirilmiştir. 2022'de renovasyonun ikinci fazı da gerçekleştirilerek tamamlanmıştır. Hedef kitlenin değişmesi Şirket'e hem kârlılık, hem sürdürülebilirlik, hem de çeşitlilik sağlayacaktır.

Özak Balmumcu

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 projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Bu amaçla satın alınan Özak Balmumcu arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da farklılaşmaktadır.

Yeni otel projeleri

Didim, Demre ve Bodrum'da gerçekleştirilecek otel projeleri ile bir oteller zincirine dönüşülmesi, sektörde fark yaratarak ülkemizin turizmine katkı sağlanması planlanmaktadır.



Hayat City

Özak GYO, İstanbul Mahmutbey metro istasyonunun tam karşısında, eşsiz bir lokasyona sahip 142 dairelik konut projesinin hazırlıklarına başlamıştır. Yalın, ferah ve modern mimari tarzda tasarlanan daireler, güvenli bir site içerisinde yer alacaktır. Şehrin merkezinde yer alan proje ile alışverişten sinemaya, spordan sanata, sosyal hayatın tam ortasında bir yaşam sunacak olan Özak GYO, Hayat City Projesi için yüksek kalite malzeme ve işçiliği modern mimari çözümlerle bir araya getirmektedir.

Küçükçekmece

Özak GYO, Emlak Konut ortaklığı ile Küçükçekmece gölünün yanı başında, göl manzaralı yaklaşık 1.500 konuttan oluşacak olan projenin lansmanının 2023 yılının son çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

Özak Duyu Göktürk

Doğanın ve şehir yaşamının iç içe olduğu Özak Duyu Göktürk Projesi'nde; modern kafeler, restoranlar, kültür-sanat aktiviteleri, şehrin en iyi okulları, sağlık merkezleri, sosyal aktiviteler, orman içi yürüyüş parkurları ve piknik alanları bir arada yer almaktadır. Kaliteli mimari ile konforlu bir yaşam sunan Proje kapsamında 145 daire; 1+1, 2+1, 3+1 ve çatı dubleks seçenekleriyle ile yüksek tavanlı, ferah ve konforlu mekanlar sunmaktadır. Her dairede balkon, teras veya bahçe seçeneği bulunan Özak Duyu Göktürk'te; kapalı, açık yüzme havuzları, spor salonu, sauna gibi imkanlara sahip sosyal tesislerle iyi bir yaşam planlanmaktadır.

Özak GYO, üstün kalite anlayışıyla fark yaratmaya devam etmektedir.



Özak Doa Göktürk projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır.

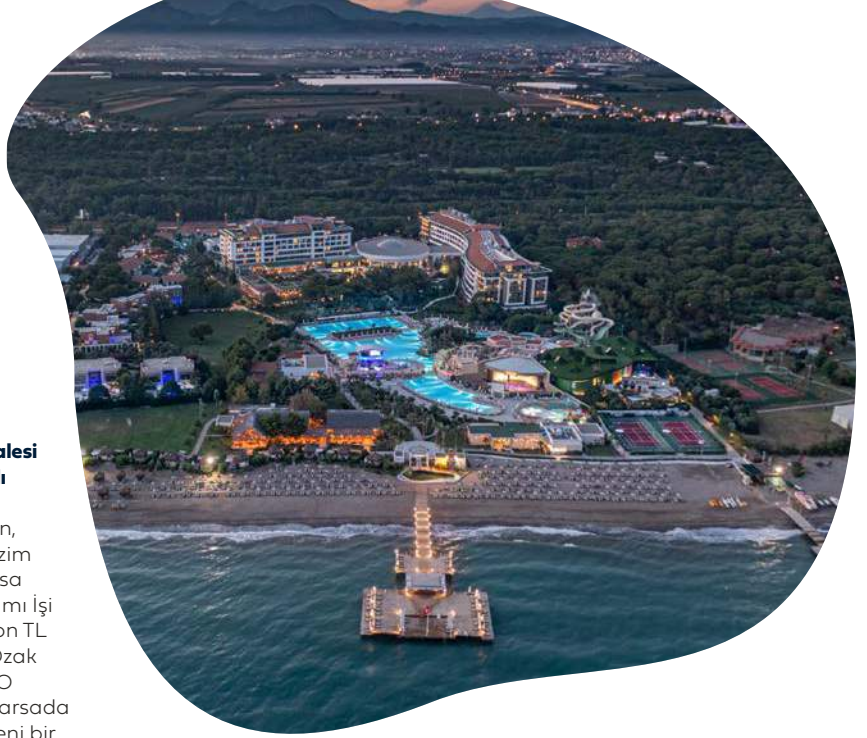
Özak Göktürk projesinde tüm konutlar teslim edildi

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüştüğü "Özak Göktürk" projesindeki konutların teslimini tamamlamıştır. 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. Arazisi 2017 yılında Şirket portföyüne katılan projenin yapı ruhsatı 2019 yılında alınmış ve inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. 2020 Eylül ayında yapılan lansmanla birlikte yüksek talep gören projede yaşam Mart 2022'de başlamıştır.

Özak Doa Göktürk projesinde satışlara başlandı

Özak GYO'nun Göktürk'te 197 Ada 1 Parselde yer alan arsasında inşa edilen Özak Doa Göktürk Projesi'nde satışlar başlamıştır. 10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Doa Göktürk Projesi, ormanın yanı başında doğa ile iç içe bir yaşam sunmakta, ormana komşu olmanın, her nefeste çam kokusunu solumanın paha biçilemez hissi ile şehrin stresinden uzak ama bir o kadar şehre yakın bir hayata açılmaktadır. Özak Doa Göktürk'ün Eylül 2023'te teslim edilmesi planlanmaktadır.



Küçükçekmece'deki arsa ihalesi alınarak sözleşme imzalandı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Şi ihalesini 9 milyar 540 milyon TL ile en yüksek teklifi veren Özak GYO kazanmıştır. Özak GYO önümüzdeki dönemde bu arsada Emlak Konut ortaklığı ile yeni bir konut projesine imza atacaktır. Küçükçekmece Gölü'nün yanı başında, göl manzaralı yaklaşık 1.500 konuttan oluşacak olan projenin lansmanının 2023 yılının son çeyreğinde yapılması planlanmaktadır. Proje, Halkalı Tren İstasyonu'na ve Halkalı Millet Bahçesi'ne yakın konumuyla da ön plana çıkmaktadır. Projenin hayata geçirileceği arsalar; konut ve ticaret alanı ile ilköğretim ve park alanı imarına da sahiptir.

Ela Excellence'da kapsamlı bir yenilenme gerçekleştirildi. Yeni bir markalama ile tüketici beklentilerine uygun, sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturuldu

2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde yenilenerek turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştıran Ela Excellence'da, 2022 yılında gerçekleştirilen bugünkü değeriyle 400 milyon TL yatırımla yeni bir konsept yaratılmıştır. Yeni bir markalama çalışması ile tüketici beklentilerine uygun,

sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturulmuştur. 2023 yılında Ela Excellence'da sunulan hizmetler daha da zenginleştirilerek çıta daha yukarılara taşınacaktır. Hedef kitlenin değişmesi Şirket'e hem kârlılık hem sürdürülebilirlik hem de çeşitlilik sağlayacaktır. Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Excellence Resort Belek Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteldir. Modern 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 Excellence Resort Belek, Booking.com, Tripadvisor, Hotels.com gibi prestijli seyahat sitelerinde konaklayan misafirler tarafından yüksek puanlarla derecelendirilmektedir.

SAP ve yeni CRM sistemleri devreye alındı

Özak GYO, devam eden teknolojik altyapı ve dijital dönüşüm çalışmaları ile operasyonel ve finansal verimliliğine katkı sağlamaktadır. Şirket, data toplama konusunda, sistemsel ve süreçsel altyapılarını güçlendirerek, var olan datayı kullanmada önemli gelişmeler kaydetmiştir. Bu doğrultuda 2022 yılında SAP ve yeni CRM sistemleri devreye alınmıştır.

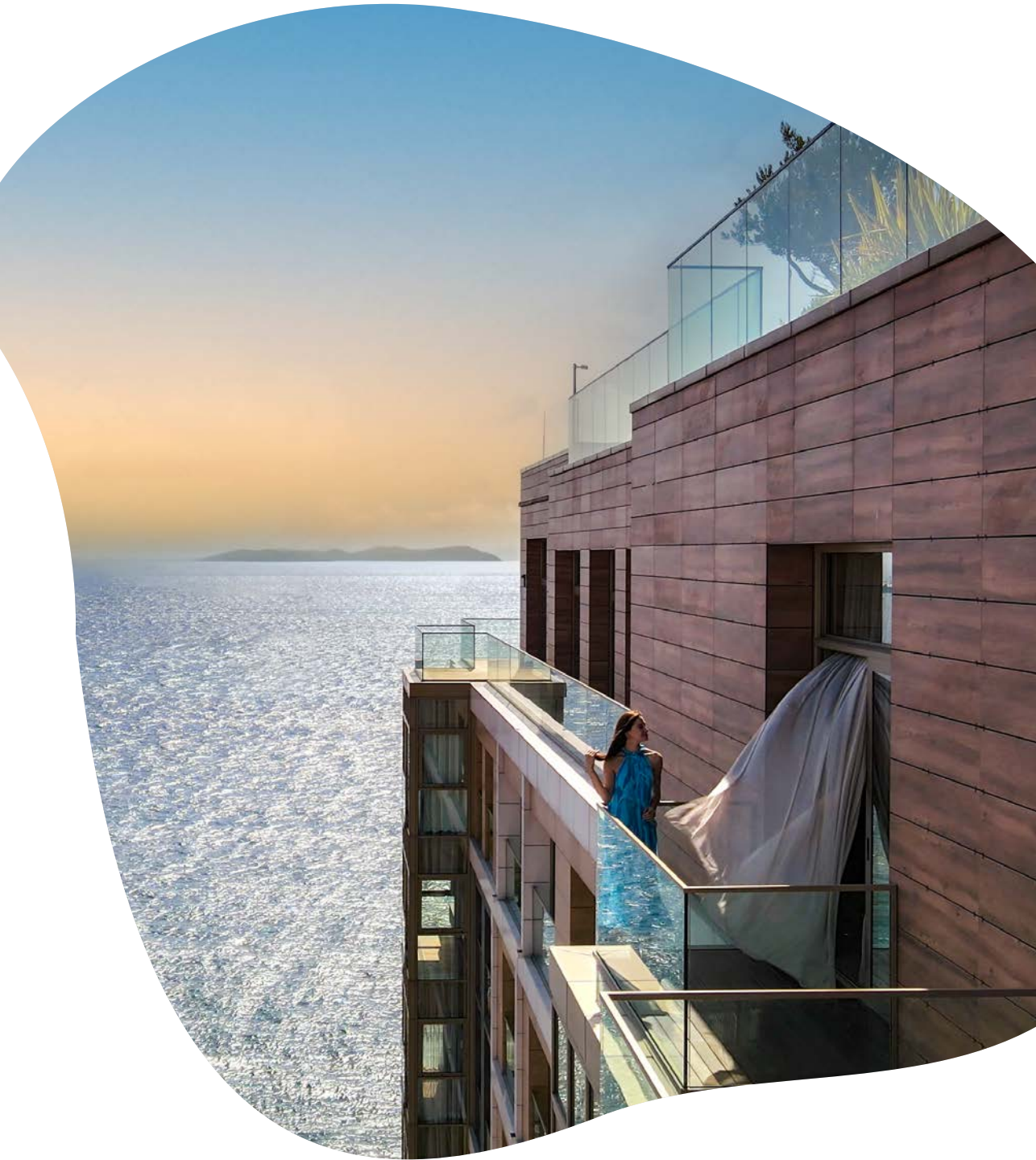
Küçükçekmece Gölü'nün yanı başında, göl manzaralı yaklaşık 1.500 konuttan oluşacak olan projenin lansmanının 2023 yılının son çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

17,6 milyar TL net aktif değer

Net Aktif Değer Tablosu (Milyon TL)

		2021	2022
Arsalar	Bodrum	603	1.589
	Göktürk 3	208	494
	Göktürk (KOP)	21	48
	Aydın - Didim	226	642
	Demre Arsası	92	209
	Balmumcu	307	668
	Mahmut Bey Arsası	111	282
	(+) Toplam Arsalar	1.568	3.932
Binalar	34 Portall Plaza, İstanbul	883	1.929
	Ofis- İş İstanbul 34, İstanbul	405	900
	Büyükyalı Özak Ofis Binası, İstanbul	116	278
	Büyükyalı Özak Ticari Üniteler	0	910
	Perakende - Metro Gross Market, İstanbul	385	655
	Perakende - Bulvar 216, İstanbul	553	1.508
	Otel - Ela Quality Resort Quality Hotel	2.007	4.016
	(+) Toplam Binalar	4.350	10.196
Projeler	Tamamlanan Projeler – Göktürk1-2	132	123
	Devam Eden Projeler – Hayattepe	0,9	10,9
	Devam Eden Projeler – Büyükyalı	1.053	765
	(+) Toplam Projeler	1.186	899
Bağlı ortaklıklar (Turizm)	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (Turizm)	242,3	439
	Betuyap – Detuyap	0	0
		0,5	0,5
	(+) Toplam İştirakler	242	440
	(+) Nakit & Finansal Yatırımlar	2.102	3.149
	(+) Diğer Varlıklar	249	1.287
	(-) Diğer Yükümlülükler	834	715
	(-) Borçlar	703.000	1.548
	Net aktif değer	8.161	17.640



Özak GYO, inovatif anlayışıyla sürdürülebilir gelişimini devam ettirmektedir.

1995 yılında kurulan Özak GYO, yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla sürekli yeni başarılarla imza atarak sektörün öncü isimlerinden biri haline gelmiştir.

1995

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

2004

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

2007

- Türkiye'yi aile ve çocuk konseptiyle tanıştıran Ela Excellence 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 tahsisi 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 arsanın tahsisi 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.

2021

- Göktürk’teki 10,6 bin m²’lik dördüncü arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.
- Özak Doa Göktürk projemizin ruhsatı alındı.
- Didim Arsamızın tapu sicil işlemleri tamamlandı.
- Fişekhane, kahverengi tabela alarak İstanbul’da görülmesi gereken tarihi ve turistik yerler arasına girdi.
- Fişekhane resmi açılışını yaptı. İstanbul’un yeni buluşma noktası oldu.
- “Ela Excellence Resort” markası otelde yapılan renovasyon çalışması ile birlikte “Ela Excellence” olarak yenilendi.
- Özak GYO, Bodrum Akyarlar’da bulunan 345.492,18 m² arsasını portföyüne kattı.

2022

- Özak Göktürk projesinde tüm konutlar teslim edildi.
- Özak Doa Göktürk projesinde satışlara başlandı.
- Küçükçekmece’deki arsa ihalesi alınarak sözleşme imzalandı,
- Ela Excellence’da kapsamlı bir yenilenme gerçekleştirildi. Yeni bir markalama ile tüketici beklentilerine uygun, sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturuldu.

Ela Excellence’da yeni bir markalama ile tüketici beklentilerine uygun, sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturuldu.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Tüm hissedarlar ve iş ortakları için değer yaratma hedefi

2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2022 sonu itibarıyla 728.000.000 TL'dir. Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

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 artırımını 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.

2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2022 yılında gerçekleşen sermaye artırımını ile 728.000.000 TL olarak oluşmuştur.

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

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	343.752.156	47,22
Ürfi Akbalık	189.054.079	25,97
Halka Açık	182.000.000	25,00
Diğer	13.193.765	1,81
Toplam	728.000.000	100,00

Halka açık payların %31 yatırım ve emeklilik fonlarına ait iken %69'u bireysel yatırımcılara ait olup, 31.12.2022 itibarıyla fiili dolaşımdaki payların %12'si yabancı yatırımcılar, %88'i ise yerli yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

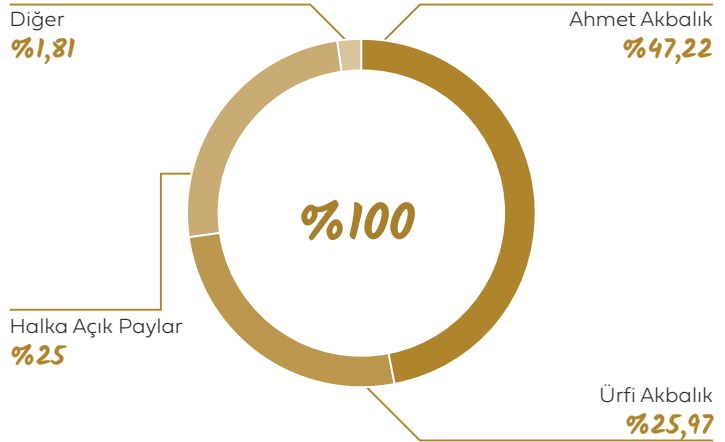
İmtiyazlı Paylar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 728.000.000 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 4.636.942 TL'lik kısmı nama yazılı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 723.363.058 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 Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

Sermaye ve ortaklık yapısı



Şirket'in fiili dolaşımdaki pay oranı %24,40'tır.

Başarılı iş birlikleri ile imza atılan örnek projeler

2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde dâhil olan Ela Excellence 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 Excellence 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 amacıyla, 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 başlamıştır.

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi'nin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır. 2021 sonu itibarıyla Proje kapsamında 1.088 adet ünite satışı ve 2,94 milyar TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir. Proje'de teslimlere Eylül 2019'da başlanmıştır. 2021 sonu itibarıyla satış oranı %74, satış teslimat oranı ise %94'dür.

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 şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeciler şirkete" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere 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 şirkete 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

Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkullerin güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetleri Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. tarafından gerçekleştirilmektedir.

YÖNETİM 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. Bir dönem Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olarak da görev yapan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, 1991 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. şirketinde çalışma hayatına başlamış, tekstil ve konfeksiyon işletmelerine katkıda bulunmuştur. Özak Grubu şirketlerinin tek çatı altında toplanması ile kurulan Özak Global Holding ve bünyesindeki şirketlerde Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliği görevleri bulunmaktadır. Daha önce İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB)'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Ürfi Akbalık, halen İHKİB Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden İşletme lisansı ile 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, birçok halka açık şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği görevi bulunmaktadır.



Prof. Dr. Saim Kılıç
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. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi olan Kılıç, halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olarak işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Kılıç'ın finans, sermaye piyasaları, bankacılık ve borsalar ile kurumsal yönetim alanında çok sayıda makale, kitap ve bilimsel çalışmaları mevcuttur.



YÖNETİM 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 Örmek 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 (IKV) 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 Konseyi Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

Dr. Mine Berra Doğaner

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında İstanbul'da doğan Berra Doğaner, lisans eğitimini Marmara Üniversitesi İİBF İşletme bölümünde, yüksek lisans ve doktorasını Ankara Üniversitesi SBF İşletme Bölümü'nde Finans ve Sermaye Piyasası alanlarında tamamladı. 1 yıl süreyle Wharton School of Finance'de akademik çalışmalar yaptı. İş hayatına Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlamış ve bu kurumda sekiz yıl süreyle görev yapmıştır. Akabinde özel sektöre geçmiş ve sektörün önde gelen yatırım kuruluşlarında genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. Mayıs 2018 den itibaren ise bilgi ve deneyimini ülkemiz kalkınmasında farklı sektörlerin hizmetine sunabilmek için bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık kulvarına geçmiştir. Peker GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Piramit Menkul Kıymetler A.Ş., Mee Aps adlı teknoloji şirketi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Ostim Teknik Üniversitesi'nde DR öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. Urban Land Institute (ULI) Türkiye İcra Kurulu Üyesi, GYODER GYO Meslek Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır. 2009 yılından bugüne TUSİAD Sermaye Piyasaları Çalışma Grubu'nda görev almaktadır. 2009 yılından bugüne İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ekonomik Danışma Kurulu üyesidir. CEO Platformu İcra Kurulu üyesidir. 2007 ile 2011 yılları arasında İMKB Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Doğaner, 1996 ile 2010 yılları arasında Takasbank Denetleme Kurulu üyeliği görevini yürütmüştür. 2014 ile 2018 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği TSPB Başkan Vekilliği, Mart 2014 – Mayıs 2018 tarihleri arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır.

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	26.04.2022	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra Doğaner	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 29.03.2022 tarihli toplantısında; 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, Dr. Mine Berra Doğaner'in 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. 2022 yılında 28 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 oylan 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 İlişkili 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.

KOMİTELER

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 ikiye üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite 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

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Orkun Ergüney	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Yönetim Kurulu'nun komitelere ilişkin 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 2022 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 6 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise beş kez toplanmıştır.

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda iki ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2022 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.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

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 Karar Mercii 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 YÖNETİM KOMİTESİ

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.

ADAY GÖSTERME KOMİTESİ

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 KOMİTESİ

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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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.

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

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.

Dr. Mine Berra Doğaner

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

ÜST YÖNETİM



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.



Kuvvetli yatırımcı talebi devam etmektedir.

2022 yılı küresel ekonomide çalkantıların ve zorlukların yaşandığı bir yıl olmuştur. Yüksek enflasyon, çoğu bölgede sıkılaştan mali koşulla, Rusya ile Ukrayna arasındaki savaş ve Covid-19 salgınının devam ede etkileri ekonomik görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmuştur.

Enflasyonun düşürülmesi amacıyla pandemi sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesi talebi soğutmuş, dünya genelinde büyümede yavaşlama hatta daralma yaşanmıştır.

IMF raporuna göre 2021 yılında %6 büyüyen dünya ekonomisi, yavaşlamanın etkisiyle 2022'de %3,2 büyümüştür. Büyüme hızının 2023'te %2,7'ye ineceği öngörülmektedir.

Raporda, 2022 yılında %4,7 seviyesinde olan küresel enflasyonun 2022'de %8,8'e yükseldiği, 2023'te %6,5'e ve 2024'te %4,1'e gerileyeceğinin tahmin edildiği kaydedilmiştir.

Türkiye, Covid 19 salgını sonrasında yükselen enflasyon eğilimi karşısında enflasyonu hedef alıp düşürmeye çalışan pek çok ekonominin tersine büyümeyi yüksek tutmayı ve istihdamı önce korumayı sonra da artırmayı hedef almıştır. Bu politikaların etkisiyle Türkiye ekonomisi yılın ilk yarısında %7,6 oranında büyümüş, ikinci yarıdaki yavaşlamanın etkisiyle yılı %5,3 düzeyinde büyümeyle tamamlamıştır.

Bu süreçte enflasyon yüksek bir seyir izlemiş, yıla %48 seviyesinden başlayan yıllık enflasyon Ekim ayında %85'i aşarak zirve seviyelere ulaşmıştır. Dış ticarete rekor açıklar kaydedilirken, cari dengenin de enerji ithalatının yükselen faturası nedeniyle açık verdiği izlenmiştir. Sanayiye ilişkin göstergelere bakıldığında ise yılın ilk yarısında görülen yüksek performansın yılın ikinci yarısında ivme kaybettiği görülmüştür.

Dünyada gayrimenkul sektörü

Dünyada pandeminin etkilerini üzerinden atmaya başlarken, gayrimenkul sektörü liderlerinin birçoğu hala COVID-19'un sektörlerinde yol açtığı veya hızlandırdığı köklü değişikliklere alışmaya çalışmaktadır. Buna rağmen, sektör liderlerinin güven seviyelerinde çok net bir artış olduğu görülmektedir. Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa araştırmasına göre, gayrimenkul sektörü liderleri, sektörün pandeminin en kötü dönemini başarıyla atlattığı ve gayrimenkul halen oldukça fazla tercih edilen bir varlık türü olmaya devam ettiği için büyük bir rahatlık hissetmektedir.

Sektör liderlerinin birçoğuna göre, gayrimenkul sektörünün 2022 yılı performansı, bir önceki yıla göre daha yüksek kâr beklentilerinin de etkisiyle nispeten iyi olmuştur. Bu güven, kuvvetli yatırımcı talebinin devam etmesiyle de desteklenmektedir.

En büyük belirsizlik ise enflasyon ve tedarik zinciriyle ilgilidir. Bu da sektörün tam da gecikmiş geliştirme projelerine kaldığı yerden devam etmeyi veya yeni kullanıma uyarlama projelerine başlamayı istediği bir dönemde ağırlıklı olarak inşaat maliyetlerini ve teslim tarihlerini etkilemektedir. Sonuç olarak, tedarik zincirindeki aksaklıkların, artan enerji maliyetlerinin ve iş gücü yetersizliğinin gayrimenkul sektörüne olası etkisinin ve bu sorunların ne kadar sürebileceğinin anlaşılmaya çalışıldığı bu dönemde, yatırımcı duyarlılığında çok büyük dalgalanmalar olduğu görülmektedir.

Şehir sıralamalarında geçtiğimiz yıla göre fazla değişiklik yaşanmamıştır. Genel yatırım ve geliştirme beklentileri konusunda Londra, ilk sıradaki yerini Berlin'den geri almıştır. Bu iki başkentin ve Almanya'daki diğer şehirlerin öne çıkması ve Paris'in üçüncü sırada yer alması, yatırımcıların sermayeyi yatırdıkları yerlere dikkat etmeye devam ettiğini göstermektedir.

Ofis alanına talebin pandemi sonrası dönemde nasıl olacağı da henüz belirginleşmemiştir. Buna rağmen araştırmaya katılanlar, pandemi boyunca iş yeri doluluk oranlarındaki dalgalanmaların olumsuz etkilerini daha az hisseden kıta Avrupası şehirlerinin orta vadeli görünümünün çok daha güven verici olduğunu belirtmektedir.

Gelişen Trendler Avrupa araştırmasında operasyonel varlıkların öneminin arttığı belirtilirken; aynı zamanda müşteriler hizmetlerine, marka ve itibara, teknolojiye daha fazla önem verilmesi gerektiğinin; Çevresel, Sosyal ve (Kurumsal) Yönetişim (ESG) gündeminin ve iş yerinde çeşitliliğin giderek daha acil konular haline geldiğinin de altı çizilmektedir. Bu konular, pandemi nedeniyle daha da önem kazanmış ve gayrimenkul sektöründe "faaliyet lisansı" almanın ve gelecekte başarılı olmanın en önemli kriterleri haline gelmiştir.

Araştırmalarda görüldüğü üzere, sektördeki yapısal değişimin, sektörde sunulan ürün ve hizmetleri kökten değiştiren gücü, iş modellerinde ve işletme stratejilerinde bir dönüşüm dönemine de zemin hazırlamaktadır. Araştırmaya katılanların üçte ikisinden fazlası, organizasyonel dönüşümün önümüzdeki beş yılda en önemli öncelik haline geleceğini belirtmektedir. Organizasyonel dönüşüm de, sektördeki zihniyetin, becerilerin ve yönetimin benzersiz şekilde değişmesini gerektirecektir.

Türkiye gayrimenkul sektörü

Türkiye'ye bakıldığında, 2022 yılında yaşanan olumsuzluklara artan fiyatlara rağmen konut satış adetleri 2021 ile benzer seyretilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, ülke genelinde konut satışları, 2022'de önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622'ye gerilemiştir. İpotekli konut satışları %4,8 gerileyerek 280 bin 320, diğer satış türleri ise %0,7 artarak 1 milyon 205 bin 302 olmuştur.

Geçen yıl en çok konut satılan il 259 bin 654 adetle İstanbul olurken, İstanbul'u, 126 bin 166 ile Ankara ve 83 bin 502 ile İzmir takip etmiştir. En az satış ise 468 konutla Ardahan'da gerçekleşmiştir.

Fiyatların artması ve arzın azalmasına karşın geçen yıl konut satışlarında, 2020'deki 1 milyon 499 bin ve 2021'deki 1 milyon 492 binin ardından en yüksek üçüncü rakam görülmüştür.

Koşullara rağmen ülke genelinde konut satışlarının önceki yıla göre aynı seviyede kalması sektör açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %184,6, reel olarak ise %57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise 24.533 TL ile İstanbul da gerçekleşmiştir.

Asıl pozitif etkinin ise konut üretiminde görüleceği tahmin edilmektedir. %0,69'dan başlayan ve psikolojik sınır olan %1'in çok altında kalan faiz oranı kampanyasıyla orta gelirli vatandaşların yeni konut alacağı öngörülmektedir. Ayrıca, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ilk üç yıl taksit tutarlarına destek olması da doğrudan üretime pozitif yansacaktır.

Ancak sadece faizlerin düşük olması yeterli görülmemekte, krediye erişimin kolaylaştırılması gerektiği düşünülmektedir.

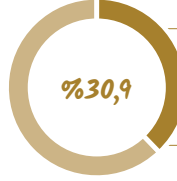
Önümüzdeki dönemde hükümetin konut üretimi ve satışlarına yönelik çalışma yapmaya başlamasıyla sektörde hareketliliğin hızlanması beklenmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 olmuştur. 2022 yılında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.

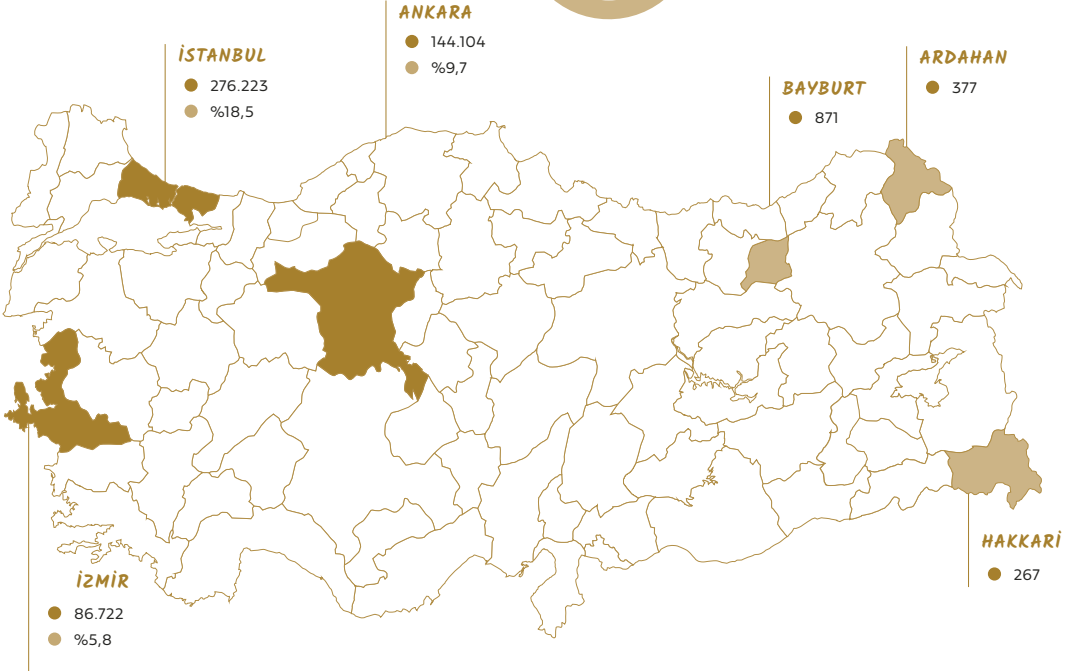


Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında %15,2 artmıştır.

- Konut Satışı En Yüksek 3 İl
- Konut Satışı En Düşük 3 İl
- Toplam konut satışı sayısı
- Toplam konut satışındaki oran



461.523
KONUT İLK KEZ SATILDI

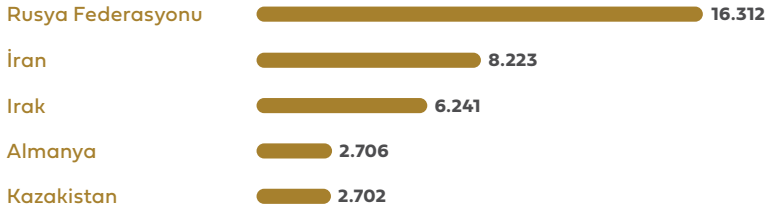


Konut Satış Sayısı

	2022	2021	Değişim (%)
Satış Şekline Göre	1.485.622	1.491.856	-0,4
İpotekli Satış	280.320	294.530	-4,8
Diğer Satış	1.205.302	1.197.326	0,7
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	1.485.622	1.491.856	-0,4
İlk El Satış	460.079	461.523	-0,3
İkinci El Satış	1.025.543	1.030.333	-0,5

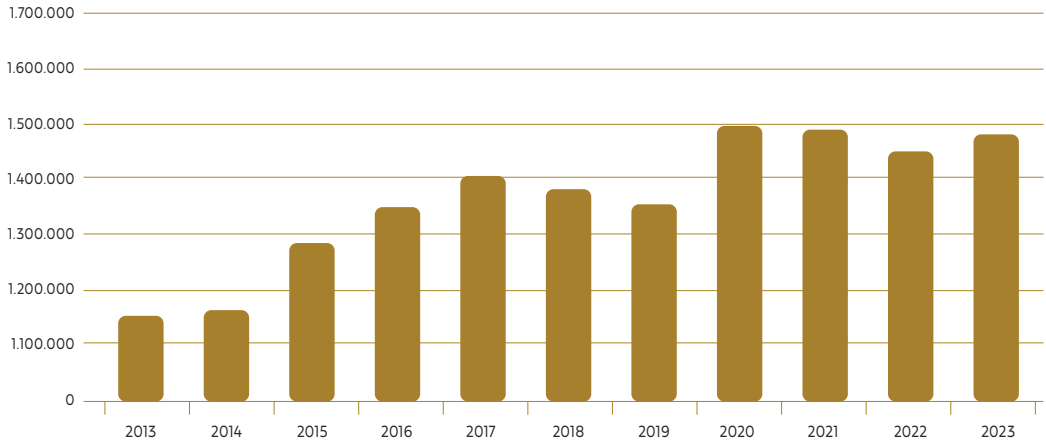
Kaynak: TÜİK

Uyruklara Göre Konut Satışı



Kaynak: TÜİK

2013-2021 Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

Teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır.

Ofis sektörü

Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskı yaratmıştır. Enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda TL ve ABD doları bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17,6'ya düşüş kaydetmiştir.

Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılı üçüncü çeyrekte %13,4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD doları bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, inşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralara üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Yeni ve yüksek teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkânlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkânlarının olduğu aynı zamanda da belli teşvik programlarından yararlanma avantajlarının olduğu Teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır. Kısıtlı stoka sahip bu alandaki ofisler, artan taleple beraber yeni yatırımları da hızlandırmaktadır.

Ayrıca, etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekânda bir araya getirme imkânı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen "İstanbul Finans Merkezi Kanunu" yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanmasıyla yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı (2022 3'üncü Çeyrek)

Avrupa Yakası

	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	11,4	27
Maslak	927	22,4	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,8	15
Taksim ve Çevresi	187	11,0	10
Kâğıthane	289	18,7	10
Beşiktaş*	105	17,2	9
Batı İstanbul**	673	5,2	8
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10

Anadolu Yakası

	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (ABD doları/ m ² /ay)
Kavacık	93	13,1	9
Ümraniye	765	14,1	12
Altunizade	86	39,3	12
Kozyatağı	768	17,0	16
Doğu İstanbul***	485	24,5	8

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

Hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi

Toplam Stok (bin m ²)	6.460
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	2.256
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin m ²)	1.554

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

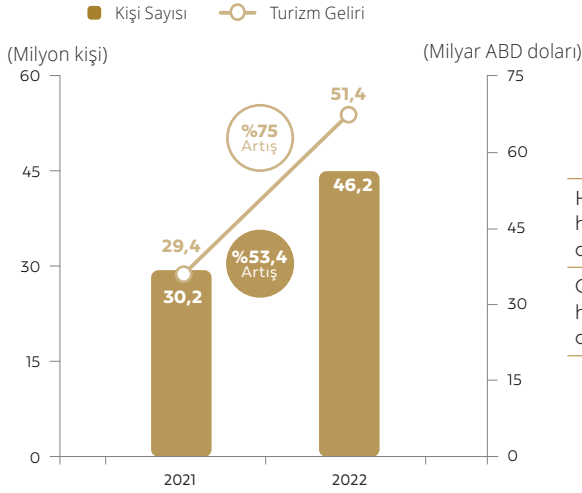
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkân ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	17.832	16.773	22.804
İzmir	14.084	13.750	16.423
Bursa	10.779	11.137	10.772
Ankara	10.614	10.416	9.496
Antalya	14.628	14.131	13.988
Kocaeli	9.654	9.397	9.782
Adana	9.555	10.029	8.792

Kaynak: Endeksa

Turizm gelirlerinde %53,4 artış

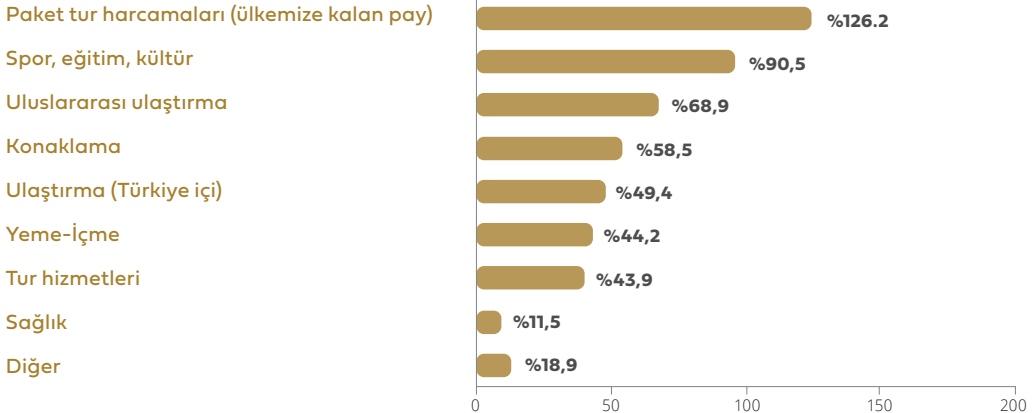
Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı



Kişi başı ortalama harcama (ABD doları)	1.028	901	-12,3
Gecelik ortalama harcama (ABD doları)	81	89	9,8

Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%)

Yıllık



34 PORTALL PLAZA



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Endüstriyel ofis binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Doluluk Oranı	%95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kıralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Teska Armatür, Mutlusan Elektrik ve Asır Grup
2022 Kira Geliri	55.123.083 TL + KDV
Ekspertiz Değeri	1.929.000.000 TL

55,1

Milyon TL
2022 Kira Geliri

1,9

Milyar 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 farkı 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.

2010 yılı haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan yeni nesil bir endüstri merkezi olan 34 Portall, üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler açısından ideal özellikler sunmaktadır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Doluluk Oranı	%72,95
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Başlıca Kiracılar	Kod Denim, SGS Supervise, Odeabank
2022 Kira Geliri	15.566.452 TL + KDV
Ekspertiz Değeri	900.174.000 TL

15,5

Milyon TL
2022 Kira Geliri

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-Basin 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.

900

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

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.

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

BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET



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
2022 Kira Geliri	14.628.125 TL
Ekspertiz Değeri	655.000.000 TL

14,6

Milyon TL
2022 Kira Geliri

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.

655

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

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 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.

BULVAR 216



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Doluluk Oranı	%56,27 ⁽¹⁾
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	23.746 m ²
Başlıca Kiracılar	Sintesi, Sensus, The Hunger, Sushi Manga, Starbucks, D&R, Milyon Performance Hall, Sir Winston, Happy Moon's, Smart Office
2022 Kira Geliri	12.989.854 TL + KDV
Ekspertiz Değeri (Perakende)	1.508.000.000 TL

12,9

Milyar TL
2022 Kira Geliri

1,5

Milyar 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 2021 sonu itibarıyla doluluk oranı %64'tür. Proje'nin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye 2014 yılında 53,1 milyon ABD dolarına satılmıştır.

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli 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

"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.

ELA EXCELLENCE RESORT HOTEL, ANTALYA



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	%54
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	90.150 m ²
Kiralanabilir Alan	86.673 m ²
2022 Ticari Ünite Kira Geliri	17.901.476,20 TL
Ekspertiz Değeri	4.016.000.000 TL

18

Milyon TL

2022 Ticari Ünite Kira Geliri

4

Milyar TL

Ekspertiz Değeri

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Excellence 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.

Adı daha önce Ela Excellence Resort Otel olan otel, 2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde Ela Excellence olarak yenilenmiş ve turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır. 2022 yılında gerçekleştirilen 400 milyon TL yatırımla yeni bir konsept yaratılmıştır.

Ela Excellence 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 Excellence Resort'u tercih ederek Özak GYO'nun uluslararası standartlardaki hizmet farkını deneyimlemiştir.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Excellence Resort Belek, çocukların harika bir tatil geçirebilmeleri için her yaş grubuna özel tasarlanmış eğitici, öğretici ve eğlendirici tatil içerikleri sunmaktadır. Eşsiz doğası ve arazide bulunan koi balıkları, sincaplar, kuşlar gibi canlılarla çocuklara doğa sevgisi aşılanmakta; zemine yerleştirilen pati izleriyle çocuklar, otel içinde tek başına yollarını bulabilmektedirler. Dünyaca ünlü mimarlar ve pedogoglar eşliğinde tasarlanmış mimari yapısıyla Everland Kids World, minik misafirlerine benzersiz bir tatil deneyimi sunarken, meslek atölyeleri, robotik kodlama odalarıyla eğlenirken öğrenmelerini de sağlamaktadır. Yaptığı yenilikler ve uyguladıkları trendlerle bölgesinde aile konseptinde lider ve öncü kabul edilmektedir.

Ela Excellence'ta misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı bir gastronomi deneyimi, eşî olmayan müstakil tatil anlayışı, wellbeing felsefesi ile donatılan restoranlar ve fitness, yeni ve benzersiz çocuk kulübü, akıllı odalar ve yenilenmiş su sporları içerikleri ile kişiye özel tasarlanan tatil anlayışını sunmaktadır.

Ela Excellence Resort 2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde yenilenmiş ve turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır. 2022 yılında gerçekleştirilen 400 milyon TL yatırımla yeni bir konsept yaratılmıştır.

Beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi

Tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenen Ela, doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

Tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenen Ela, karbon ayak izini azaltmak için dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşebilen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

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.

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Excellence Resort, geçmiş yıllar boyunca pek çok ödüle layık görülmüştür:

- Yeşil Yıldız - Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Yenileme (Otel İsim Değişikliği)
- Güvenli Turizm Belgesi
- Starways Çocuk Dostu
- Starways Çevre
- Starways Genel Memnuniyet
- QM Awards Türkiye'nin En İyi Yönetilen QM Akdeniz Bölgesi Resort Oteli

- Holidaycheck: 5,5/6
- Christian Tour 2022 Best Accomodation
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2021 Ödülü
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2020 Ödülü
- Excellence Management Awards 2019, "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli-Belek"
- Excellence Management Awards 2018, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli"
- Tripadvisor "2018 Mükemmeliyet"
- Excellence 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"



ÖZAK GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI, BÜYÜKYALI



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Büyükyalı
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Bitiş Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	278.000.000 TL
Kiralanabilir Alan	4.487 m ²

4.487

m2

Kiralanabilir Alan

278

Milyon TL

Ekspertiz Değeri

Büyükyalı Projesi'yle "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkezi'ni 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 2021 yıl sonunda hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre ofis olarak kullanılan 4.487 m² alana sahip C Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeri 115,5 milyon TL'dir.

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 iki adet bağımsız bölümü de içermektedir.

Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma

fikriyle yola çıkan 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'nin cephe tasarımında 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 sağlamaktadır. 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 bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan 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 ulaşabilmektedir.

Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun korunup öne çıkarılması çağdaş ve sofistike bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.

ÖZAK HAYAT TEPE



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2016
Arsa Alanı	16.698 m ²
Toplam Satılabilir Alan	78.533 m ²
Hayat Tepe Teslim Oranı (613/614)	%99

2016

Milyon TL
Tamamlanma Tarihi

%99

Milyon TL
Teslim Oranı

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 "provençe" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Toplam 612 daire ve iki dükkândan oluşan Hayat Tepe Projesi'nde 31.12.2022 itibarıyla 613 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.

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.

BÜYÜKYALI PROJESİ, İSTANBUL

Özak Gyo (%60),
Ziylan Gayrimenkul (%32);
Yenigün İnşaat (%8)

Sahiplik

Kazlıçeşme, İstanbul
Konum

Karma Kullanım
Proje Tipi

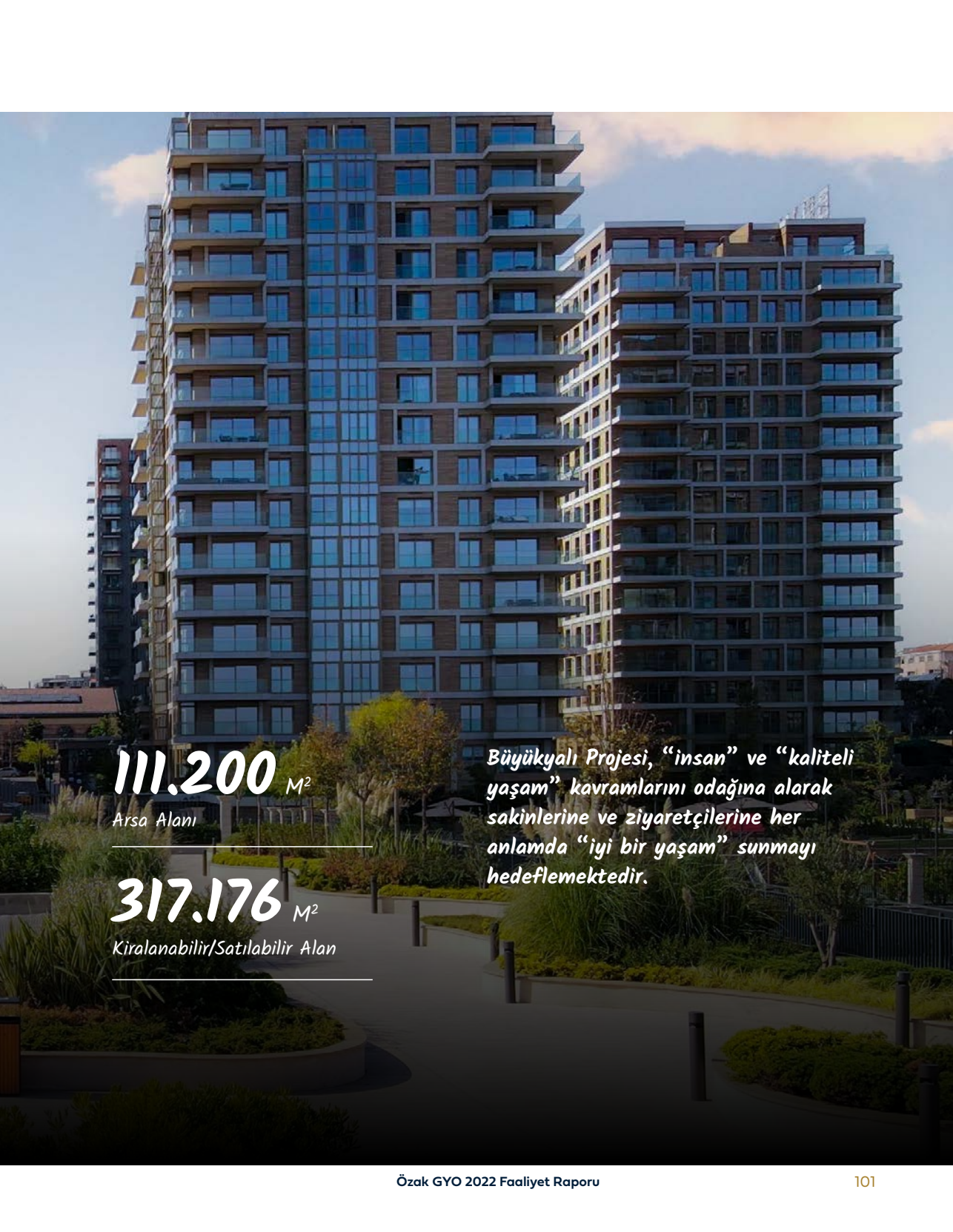
İnşaat İYİ'2021, Satış 2023
Tamamlanma Tarihi

%60
Özak GYO Payı

15,9 Milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri

7,7 Milyar TL
Beklenen Toplam Kâr

8,2 Milyar TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti



111.200 M²

Arsa Alanı

317.176 M²

Kiralanabilir/Satılabilir Alan

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

BÜYÜKYALI PROJESİ, İSTANBUL



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO: %60 Ziydan Gayrimenkul: %32 Yenigün İnşaat: %8
Konum	Kazlıçeşme, İstanbul
Proje Tipi	Karma Kullanım
Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2021, Satış 2023
Özak GYO Payı	%75
Satış Oranı (1.339/1.565)	%85
Satış-Teslimat Oranı (1.331/1.339)	%99
Beklenen Toplam Satış Geliri	15,9 milyar TL
Beklenen Toplam Kâr	7,7 milyar TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	8,2 milyar TL
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	317.176 m ²

%99

Satış-Teslimat Oranı

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziyılan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmiştir.

Büyükyalı Projesi'nde Özak GYO %60, Ziyılan 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 1.565 ünite yer almaktadır. 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmıştır; aynı yıl eylül ayında Proje'nin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde teslimlere başlanan Proje'de yaşam, 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır.

2022 sonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 186 adet ünitenin satışı, 243 adet ünitenin teslimi gerçekleştirilmiş ve 3,1 milyar TL satış cirosu elde edilmiştir. Büyükyalı, kısa sürede başarılı satış rakamları yakalamıştır.

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 kullanıldığı 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.

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.

Bir hikâyesi ve geçmişi olan, toplam 111 dönümlük arazi üzerinde, tarihi yapıların restore edilerek yeniden yaşama kazandırıldığı bir atmosferde inşa edilen Büyükyalı, "insan" ve "kaliteli yaşam" kavramlarını odağına almaktadır.

Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, "Yeni Şehircilik" akımının ilkeleri ile bire bir örtüşmektedir.

Farklı daire seçeneklerinden zengin sosyal yaşama, prestijli mağazalardan dünya restoranlarına, organik pazardan kafelere kadar akla gelebilecek her şeyiyle "iyi yaşam"ın gerçek adresi olan Büyükyalı, "her şey dâhil" bir konfor sunmaktadır.

İyi yaşam anlayışı

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 ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlanmıştır.

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 buluştuğu bir mekânsal tasarım sahptir.

İstanbul'un ruhundan ilham alındı

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan Proje, İstanbul'un geleneksel ve modernini birleştiren şehir dokusundan ilham almaktadır.

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.

Etkileyici ve kesintisiz bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan birinci bölge, deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanarak, "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. Birinci



bölgede, kullanılan malzemelerle birlikte teknik ve yapısal detayların odağında, doğallık ve özgünlük yer almaktadır.

İkinci bölgenin 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 ikinci bölge; 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 olan üçüncü bölge, Proje alanının kuzey doğusunda yer almaktadır. Kuzey ve doğu girişleriyle tren istasyonuna çok yakın bir konumda bulunan üçüncü bölge, 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.

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.

Büyükyalı; güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanmıştır.



Büyükyalı'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır.

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

Akıllı, verimli, güvenli

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 sağlanmaktadır.

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 anti bakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılarken; Proje'de kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlara 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, şaft, yangın merdiveni, sosyal tesis, yangın kaçış koridoru, çöp odası ve tesisat odası gibi alanlar, konut metrekarelerine dâhil edilmemektedir.

Suyun canlandırıcı etkisi

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi'nde kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanım 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 yaşlanan, 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.

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, projenin tam kalbine yer alan Fişekhane marka çatısı altında bulunan 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 ana sınıfı ve ilkokulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.



Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan tarihi yapılar



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.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükyalı'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkokulu 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 eğitmenler 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.

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 geçmişi hissettirirken, çağın ruhunu yakalayarak bugünü yaşatmaktadır. Türkiye'nin gerçek anlamdaki ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.



Büyükyalı Projesi'nde, tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmiştir.

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.

Titiz restorasyon süreci

Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşan 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.

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 katan tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelmektedir.

19'uncu yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümâyûnu'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.

Büyükyalı Projesi'nde, tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmiştir. Birçok önemli kurum ve kurulun denetimi ve onayıyla ilerlenen Proje'de, tarihi binalarla ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve

Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır.



Büyükyalı Projesi, Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" ödülüne layık görülmüştür.

Şehircilik Müdürlüğü'nün; Proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

Çok Ödüllü Proje

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 de "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" ödülüne layık görülmüştür.



FİŞEKHANE



PROJE DETAYLARI

Doluluk Oranı	%77,14
Perakende Kiralanabilir Alan	36.325,37 m ²
Başlıca Kiracılar	Gurme CarrefourSa, Gizia Brasserie, Zennup 1884, North Shield, Mutto, Mendels

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 Hümayun" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşımaktadır.

Büyükaly Projesi'nin ticari üniteleri ve sanat alanlarını oluşturan Fişekhane, Özak GYO'nun hayata değer katma anlayışıyla, tüm tarihi binaları, konunun uzmanları ve akademisyenlerden oluşan bir heyetin ortak çalışmasıyla, ilk günkü yapım tekniğine sadık kalınarak restore edilmiştir.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüzyılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, dünya standartlarında bir restorasyon çalışması ile yeniden yaşama kazandırılmıştır. Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

Fişekhane, 417 kişilik ana sahnesi, 220 kişilik ikinci sahnesi, 100 kişilik Black Box alternatif sahnesi, toplam 671 kişilik sinema salonları ve Contemporary İstanbul Vakfı işbirliği ile hayata geçirilen sanat ürerim ve sergi mekânı Cocoon ile ziyaretçilerine sanatın tüm alanlarını sunmaktadır.

Gastronomi alanları, hafta sonları kurulan ekolojik pazarı, spor salonu, sağlık kliniği, ana okulu, sahne sanatları ve konser alanları, ayrıca sokakları, açık alanları, yıl içinde düzenlenen çeşitli etkinlikleri ile Fişekhane, kültür-sanat, gastronomi ve yaşamın en iyi halini tek çatı altında toplamaktadır.

Fişekhane yıl içinde gerçekleştirdiği 300'e yakın kültür sanat programı, ev sahipliği yaptığı ulusal ve uluslararası markaların etkinlikleri, şef restoranları, cafeleri, sosyal alanları ve ikonik yapısının cazibesi ile 2022 yılında 7 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamıştır.

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.

ÖZAK GÖKTÜRK PROJELERİ



10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır.

67

Konut
Özak Doa Göktürk

800

Milyon TL
Özak Doa Göktürk
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 dönüştüğü "Özak Göktürk" Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

Özak Göktürk

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 tescilli olan "Özak" adı, Özak Göktürk'ten başlayarak hayata geçirecek 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 vermektedir.

Proje kapsamındaki tüm konutlar doğaya, yeşile, ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları barındırmaktadır. Proje, etrafındaki ormanla bütünleşen, ferah, nefes alan bir mimari konsepte 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 yaşam Mart 2022'de başlamıştır.

Özak Doa Göktürk

Özak GYO'nun Göktürk'te 197 Ada 1 Parselde yer alan arsasında Özak Doa Göktürk projesinin çalışmaları başlamıştır. Özak Doa Göktürk'ün Eylül 2023'te teslim edilmesi planlanmaktadır.

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 yaşam Mart 2022'de başlamıştır.

*Özak Doa Göktürk'ün Eylül
2023'te teslim edilmesi
planlanmaktadır.*



10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Doa Göktürk projesi, ormanın yanı başında doğa ile iç içe bir yaşam sunmakta, ormana komşu olmanın, her nefeste çam kokusunu solumanın paha biçilemez hissi ile şehrin stresinden uzak ama bir o kadar şehre yakın bir hayata açılmaktadır.

Özak Doa Göktürk'ün minimum 100 m²'den başlayıp 280 m²'ye kadar çıkan yemyeşil teras alanları hem eşsiz bir manzara hem de her evde bahçe keyfi sunmayı hedeflemektedir.

Çocuklarını toprağa basarak büyütmek isteyen aileler için eşsiz bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk'ün hemen yanı başında; İstanbul'un en kaliteli okulları, binicilikten müziğe, golften baleye, tiyatrodan yüzmeye kadar çocukların fiziksel ve psikolojik gelişimini destekleyen sayısız aktivite yer almaktadır.

Özak Doa Göktürk ayrıcalıkları

- Her dairede balkon, teras veya bahçe
- İstanbul'un nadir yeşil bölgelerinden birinde ormanlarla çevrili olmanın ayrıcalığı
- 10,5 dönümde 67 daireyle butik yaşam alanı
- Zarif detaylarla dolu zengin mimari konsept
- Yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar
- Barbekü alanı gibi açık havada pek çok ayrıcalık
- Zengin sosyal tesis ve lounge alanlarıyla keyifli bir sosyal yaşam
- Yürüme mesafesinde şehrin tüm imkânları elinizin altında
- Bisiklet parkuru ve GYM ile sağlıklı yaşam fırsatı
- Şehrin her noktasına kolay ulaşım
- Tüm projelendirme ve inşaat sürecinde Özak GYO tecrübesi

Özak Duyu Göktürk

Özak GYO'nun, İstanbul Göktürk bölgesine yeni yaşam alanları kazandıran Özak Göktürk ve Özak Doa Göktürk projelerinden sonra çalışmalarına başlaması planlanan Özak Duyu Göktürk projesi, 12 dönüm alana sahiptir.

İstanbul havalimanına yakınlığı ile İstanbul'un en değerli bölgelerinden birinde yer alacak olan proje; nefes aldırان geniş peyzaj alanları, az katlı yapısı, açık balkonlu daireleri, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehir yaşamını keyifli bir getirerek fark yaratacaktır.

Proje; nefes aldırان geniş peyzaj alanları, az katlı yapısı, açık balkonlu daireleri, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehir yaşamını keyifli bir getirerek fark yaratacaktır.

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından Özak Balmumcu'da karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi hedeflemektedir.

ÖZAK BALMUMCU, İSTANBUL

Proje detayları

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	8.349 m ²
Ekspertiz Değeri	668.000.000 TL

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Özak Balmumcu, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

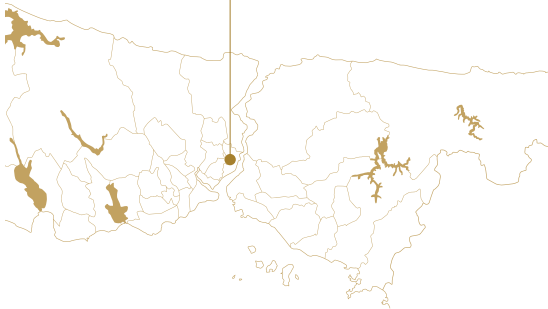
HAYAT CITY, İSTANBUL

Proje detayları

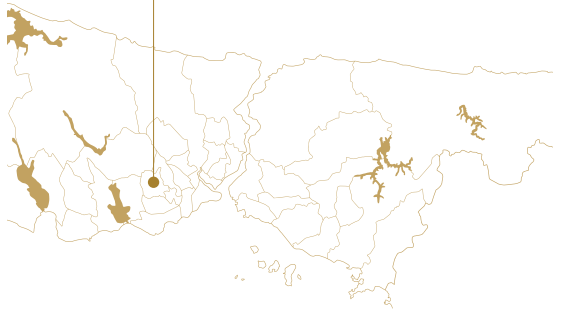
Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa Alanı	6.682 m ²
Ekspertiz Değeri	282.000.000 TL

Özak GYO, Mahmutbey'de Hayat City adında 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.

İSTANBUL, TÜRKİYE Balmumcu Arsası



İSTANBUL, TÜRKİYE Bağcılar Arsası



DİDİM ARSASI, AYDIN

Proje detayları

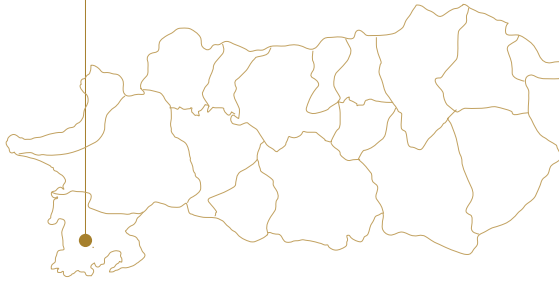
Konum	Aydın-Didim
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	164.000 m ²
Ekspertiz Değeri	642.000.000 TL

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. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile yürütülen çalışmalar sonucunda 2021 yılının Nisan ayında irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

AYDIN, TÜRKİYE Didim Arsası



DEMRE ARSALARI, ANTALYA

Proje detayları

Konum	Antalya-Demre
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.698 m ²
Ekspertiz Değeri	209.000.000 TL

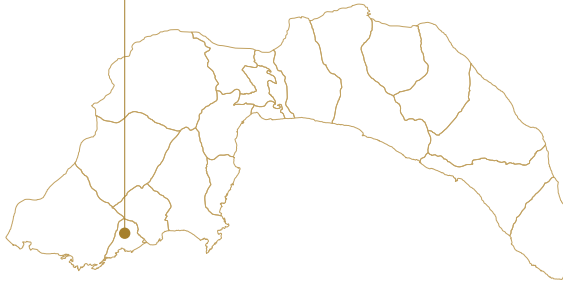
Antalya ili Demre ilçesi 194 Ada 338 Parsel'de yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimî ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir. Yapımı 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 Parsel'de 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 Tahsis Hakkında Yönetmelik'in 17'nci maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08.10.2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmuştur.

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

ANTALYA, TÜRKİYE Demre Arsaları



BODRUM AKYARLAR ARSASI, MUĞLA

Proje detayları

Konum	Muğla Bodrum
Proje tipi	Otel
Arsa Alanı	345.000 m ²
Ekspertiz Değeri	1.589.000.000 TL

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345.492 m² büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

MUĞLA



DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2022 Ekspertiz Değeri (Mn)	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
Büyükalyı Konut	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	3.317.997.100	-
Büyükalyı Bağımsız Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	911.000.000	
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	4.016.223.000	-
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	1.929.000.000	8.475.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 no.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Rapor	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	1.589.264.000	
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	1.508.000.000	4.440.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	900.174.000	4.091.700
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (6 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	661.654.000	
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükalyı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	278.200.000	
Özak Göktürk	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.	23.12.2022	28.067.000	
Özak Doa Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.12.2022	567.610.320	
Özak Duyu Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	493.500.000	
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	48.610.000	
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	667.920.000	
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	281.430.000	
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkeya Mahallesi Uzguur Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	208.562.000	
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altinkum Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022	641.594.000	

Özak GYO çalışanları yeniliklerin peşinde koşan, değişim ve farklılaşmaya inanan, genç ve dinamik bir ailenin üyesidir.

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. Şirket'in insan kaynakları politikası şu şekildedir:

Önce Müşterimiz İçin Varız

Biliriz ki müşterilerimiz, daima en iyisini hak eder. Müşteri güvenini her şeyin önünde tutarız. Müşterilerimize karşı, kolay anlaşılır, şeffaf, net ve tutarlı bir yaklaşım sergileriz.

Çevik Bir Takımız

Başarının, hızlı, sonuç odaklı ve esnek olmaktan geçtiğine inanırız. Gücümüzü istek ve heyecanımızdan alırız. Aynı hedefe birlikte, omuz omuza koşarız.

Açık ve Şeffaf İletişime İnanırız

Her düzeyde samimi ve dürüst ilişkiler kurarız. Bilgimizi paylaşıp, farklı görüşleri dinler, destekleriz. Hatalarımızdan ders çıkarır, daha iyiye ulaşmak için kendimizi sorgularız.

Fark ve Değer Yaratırız

Öncü kimliğimizden asla vazgeçmeyiz. Yaratıcı düşüncemiz her alanda destekleriz. Sorumluluk alır, cesur kararlar verir ve sonuca ulaşırız. Bu sayede fark ve değer yaratırız.

Çalışanlarımıza Değer Veririz

Çalışanlarımızı "iç müşteri" olarak değerlendiririz. Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, "mutlu çalışan"larla mümkün olduğuna inanırız. Kişisel gelişimi destekleriz. Kurum içi değerlendirme çalışmalarıyla iyileştirici adımlar atarız.

Özak GYO çalışanları yeniliklerin peşinde koşan, değişim ve farklılaşmaya inanan, genç ve dinamik bir ailenin üyesidir. 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 çalışmalarını için tüm imkânları seferber etmektedir. Özak GYO İnsan Kaynaklarının 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 performansa dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır. Şirket'in tercih edilen işveren konumunu güçlendirerek korumak İnsan Kaynakları açısından önemli bir konsantrasyon noktasıdır.

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 çalışmalarını için tüm imkânları seferber etmektedir.

İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanların beklentileri ve potansiyellerini performansla dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır.

Özak GYO, çalışanlarını "iç müşteri" olarak değerlendirmekte hem mesleki hem kişisel gelişimlerini desteklemektedir.

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, süreçlerde yalınlaşmayı sağlayarak iş yükünü optimize edecek süreç ve teknoloji dönüşümüne önemli yatırımlar yapmaktadır. Bu projeler kapsamında yine şirket içerisindeki yeteneklere önemli sorumluluklar ve görevler vererek çalışanlarını proje ve süreç yönetimi alanlarında da desteklemekte ve geliştirmektedir. 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.

2022 yıl sonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 52, Aktaay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 453 ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı ise 61'dir.

Özak GYO, eğitim ve sağlık başta olmak üzere farklı alanlardaki projelere destek olmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair II171.a sayılı Tebliğ, 02.10.2020 tarih ve 31262 sayılı Resmî 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 koşmuştur.

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.

Özak GYO sadece sosyal sorumluluk projelerine destek vermekle kalmamakta, tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürütmektedir. Bu bağlamda Özak GYO tüm projelerinde çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkararak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanmaktadır.

Sürdürülebilir başarıları 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 mimarisıyla 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 Projesi de çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir

Özak GYO, çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılması amacıyla çalışmaktadır.

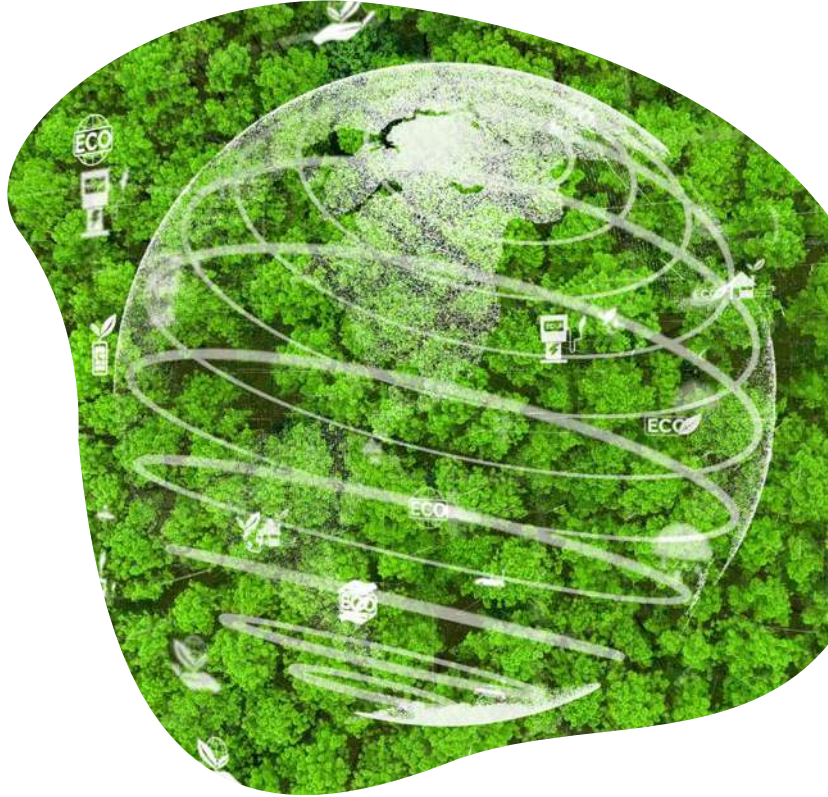
surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında da güneş panelleri kullanılmıştır.

Özak GYO her yıl işe yeni başlayan çalışanları için ağaç dikme geleneğini sürdürerek de çevreye katkıda bulunmakta, çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılması 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 YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz 2003'te kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelere 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 2'nci 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. İllkelere uyum kapsamında Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla komitede görev almaması hedeflenmektedir. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 1 üyesi kadın üyelerden oluşmaktadır. Gönüllülük esasına dayanan 4.3.9. numaralı ilkeye uyum sağlamak üzere politika oluşturma çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkelere dışında kalan ve henüz tam uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere, 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 2022 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, 2022 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.

2022 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 DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Değerleme Şirketleri Seçimi

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

Yeni İş Anlaşması

Şirket 2.02.2023 tarihinde İstanbul İli Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi'nde geliştirilmesi planlanan yatırımlar kapsamında 16214 Ada 30 Parsel ile 16228 Ada 29 Parselde arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığını açıkladı.

Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirket Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü alınarak 01.03.2023'te, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketin 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği Kapsamında Grup Değişikliği

Kurulun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmesi sonucunda Şirket 1. Grupta yer alacağı açıklanmıştır.

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPOR ÖZETİ

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 hazırlanması 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.

2022 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 24 no.lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2023 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 Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirket'in ilişkili tarafları ile 2022 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 2023 yılı içerisinde;

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

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

Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2023 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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. (İletişim 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, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Orkun Ergüney (orkun.erguney@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.

2022 yılı boyunca yatırımcı ilişkilerine gelen 10 adet toplantı talebinin fiziki ve online ortamda yapılmıştır. Yıl içerisinde portföy yöneticileri, fon yöneticileri ve araştırma analistleri ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla gelen bilgi taleplerinin; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2022 yılı boyunca 60 tanesi özel durum açıklaması olmak üzere toplamda 144 tane kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirket 2022 yılında Kurula yaptığı başvurunun olumlu sonuçlanması sonrasında Kayıtlı Sermaye Tavanını 2.000.000.000 TL'ye Çıkarılmış Sermayesini de 728.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Çıkarılmış Sermayesi 728.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 728.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 30.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri 14,9 milyar TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2022 yılında ortalama işlem hacmi 52 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Özak GYO 2022 Yılı Karşılaştırmalı Hisse Performansı



RİSK YÖNETİMİ

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 olmasının 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 2022 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 26.12.2022 tarih ve 2022/06 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 DEĞİŞİKLİKLERİ

06 Ocak 2022 Tarihli ve 31711 Sayılı Resmi Gazete’de Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı:5072) yayımlandı.

1 Nisan 2022 Tarihli ve 31796 Sayılı Resmi Gazete’de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yayımlandı.

21 Nisan 2022 Tarihli ve 31816 Sayılı Resmi Gazete’de Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ yayımlandı.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Vergi Danışmanı

- MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

2022 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

- Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2022 yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.
- İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret 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.

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ 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 2022 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 ("KGG") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın 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. KGG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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 2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2023 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'ncı 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 Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda 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 Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in 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, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttığını yansıtmadığını 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 yansıttığını yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Mart 2023

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022
hesap dönemine ait
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 2022 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 2022 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("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 etîğe 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 dönemde 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.

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

BJK Plaza, Süleyman Seba Caddesi No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş 34357 İstanbul-Türkiye

T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr

Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 10.112.732.252 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 değerleme 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle Kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	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 değerleme 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, kiralanabilir 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.

3. 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.

4. 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 mesleki 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, sahtekârlik, 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 yansıtır 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 bildirmekteyiz.

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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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 Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 27 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Ayanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2023

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	144-145
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	146
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	147
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	148
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	149-208

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu**

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		5.419.818.369	2.953.248.448
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.182.544.615	832.355.013
Finansal yatırımlar	11	2.100.117.628	448.213.014
Ticari alacaklar		84.426.962	53.462.909
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	9.383.333	9.329.064
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	75.043.629	44.133.845
Diğer alacaklar		10.427.986	9.335.722
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	10.427.986	9.335.722
Stoklar	8	912.995.236	1.379.102.740
Peşin ödenmiş giderler		1.043.609.902	75.146.212
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	180.423	14.505.310
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.043.429.479	60.640.902
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	2.013.202	3.434.695
Türev Araçlar		-	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	83.682.838	148.244.701
Duran varlıklar		14.197.706.593	6.109.777.511
Ticari Alacaklar		9.678.691	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.678.691	
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Stoklar	8	-	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	10.112.732.252	3.909.403.000
Maddi duran varlıklar	13	4.045.291.071	1.994.591.263
Maddi olmayan duran varlıklar		20.476.790	19.746.445
- Şerefiye	14	3.023.139	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		17.453.651	14.356.018
Peşin ödenmiş giderler		7.386	993.908
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	7.386	993.908
Ertelenmiş vergi varlığı	23	7.408.183	575.949
Diğer duran varlıklar	10	1.691.485	63.469.176
Toplam varlıklar		19.617.524.962	9.063.025.959

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablosu**

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		1.388.783.013	1.281.866.931
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	595.249.874	199.988.981
Ticari borçlar		339.400.023	81.122.178
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	32.530.397	6.724.472
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	306.869.626	74.397.706
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	7.167.908	4.033.369
Diğer borçlar		30.676.419	291.611.869
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	-	255.353.601
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	30.676.419	36.258.268
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		411.019.909	700.436.088
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	411.019.909	700.436.088
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar		5.268.880	4.674.446
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	2.181.771	1.424.663
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	3.087.109	3.249.783
Uzun vadeli yükümlülükler		1.166.506.541	1.056.068.760
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.148.275.333	397.788.484
Ticari borçlar		-	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	-	655.166.580
Diğer borçlar		4.781.652	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	4.781.652	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		11.121.694	154.811
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	11.121.694	154.811
Uzun vadeli karşılıklar		2.327.862	342.112
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.327.862	342.112
Özkaynaklar		17.062.235.408	6.725.090.268
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		17.062.783.282	6.725.636.425
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	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		3.981.497.636	1.957.326.339
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	3.982.600.716	1.963.258.354
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(1.103.080)	(5.932.015)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		87.850.298	41.243.984
Geçmiş yıllar karları		3.809.111.091	1.695.822.705
Net dönem karı		8.312.975.560	2.523.894.700
Kontrol gücü olmayan paylar		(547.874)	(546.157)
Toplam kaynaklar		19.617.524.962	9.063.025.959

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 2022 hesap dönemlerine 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 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	3.302.689.841	1.472.672.713
Satışların maliyeti	19	(1.273.515.716)	(778.655.734)
Brüt kar		2.029.174.125	694.016.979
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(84.300.064)	(40.121.198)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(56.807.849)	(32.005.685)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	6.082.930.686	2.029.469.352
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(95.011.210)	(240.752.305)
Esas faaliyet karı		7.875.985.688	2.410.607.143
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		36.901.509	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı Zararı		7.912.887.197	2.410.607.143
Finansman gelirleri	22	650.716.995	197.869.037
Finansman giderleri (-)	22	(256.775.678)	(84.728.491)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		8.306.828.514	2.523.747.689
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		6.832.234	(895.597)
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	6.832.234	(895.597)
Net dönem karı		8.313.660.748	2.522.852.092
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		8.312.975.560	2.523.894.700
Kontrol gücü olmayan paylar		685.188	(1.042.608)
Net dönem karı		8.313.660.748	2.522.852.092
Pay başına kazanç	18	12,4975	6,934
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	2.019.342.362	710.265.088
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		4.828.935	(3.273.614)
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	23	(965.787)	654.723
Diğer kapsamlı gelir		2.023.205.510	707.646.197
Toplam kapsamlı gelir		10.336.866.258	3.230.498.289
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		10.336.867.975	3.231.416.188
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.717)	(917.899)
Toplam kapsamlı gelir		10.337.832.045	3.230.498.289

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait konsolide öz kaynaklar değişim tablosu

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

	Kar veya zararda yeni den sınıflandırılmıyacak birlikli diğer kapsamlı gelirler veya giderler										
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Geri almış paylar	Maddi duran varlıklar	Tamamlanmış değerleme	Tamamlanmış yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar
1 Ocak 2021	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
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(617.541.014)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	2.523.894.700	2.523.894.700	(1.042.608)	2.522.852.092
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	710.265.088	(2.618.891)	-	-	-	707.646.197	124.709	707.770.906
31 Aralık 2021	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(5.932.015)	41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	(546.157)	6.725.090.268
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(5.932.015)	41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	(546.157)	6.725.090.268
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	-	(2.523.894.700)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	8.312.975.560	8.312.975.560	685.188	8.313.660.748
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	2.019.342.362	4.828.935	-	-	-	2.024.171.297	(686.905)	2.023.484.392
31 Aralık 2022	728.000.000	146.712.969	(3.364.272)	3.982.600.716	(1.103.080)	87.850.298	3.809.111.091	8.312.975.560	17.062.783.282	(547.874)	17.062.235.408

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 2022 ara hesap dönemlerine ait konsolide nakit akış tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(460.571.805)	671.333.382
Dönem karı		8.313.660.748	2.522.852.092
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6.139.305.670)	(1.684.433.465)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	26.532.483	46.003.119
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.409.200	(2.559.626)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		108.026.374	32.701.995
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	1.644.507	293.023
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(245.096.436)	(167.507.994)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	(68.216.543)	(21.674.288)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(5.969.140.309)	(1.577.473.382)
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		(6.832.234)	1.097.545
Kar veya zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		2.367.287	4.686.143
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(2.631.661.390)	(162.242.426)
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(42.287.251)	(14.063.529)
Stoklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		586.684.539	62.050.287)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.245.084.615)	(165.445.963)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(396.888.735)	(296.197.452)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(278.449.296)	(237.578.493)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(255.636.032)	13.835.738)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(457.306.312)	676.176.201
Vergi ödemeleri		1.421.493	(926.940)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(4.686.986)	(3.915.879)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(207.652.180)	(362.093.267)
Alınan faiz	22	87.524.324	27.190.292
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(61.130.786)	(20.836.578)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		143.225	127.379
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(234.188.943)	(368.574.360)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.018.413.587	(32.095.990)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.324.000.000	160.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(110.035.715)	(132.203.703)
Ödenen faiz	22	(195.550.698)	(59.892.287)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		350.189.602	277.144.125
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		832.355.013	555.210.888
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	1.182.544.615	832.355.013

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 istigal 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 2022 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 52 (31 Aralık 2021: 59), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 453 (31 Aralık 2021: 347) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı 61’dir (31 Aralık 2021: 141).

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 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 2022	31 Aralık 2021
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükalyal Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükalyal 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 işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup’un Antalya/Türkiye’deki oteli “Ela Excellence Resort Otel”ini Özak GYO’dan kiralarak işletmektedir.

(**) Büyükalyal Otel İşletmeciliği A.Ş. (“Büyükalyal”) 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.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 2022	31 Aralık 2021
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 İşi” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Şubat 2022 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.

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 (“KGGK”) 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.

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayılıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükyalı	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi OrtaklığıTaahhüt 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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.

- **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.

- **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **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.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 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.

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 muhasebeleştirmektedir.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 getirdiğe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtiğe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- 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.

Kiralanan 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 kiralanan 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 kiralanan 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir değerinin 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 gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 maliyetler, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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

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 değerlendirilmesinden 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 değerlendirilmesinden 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.

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 ömrü 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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, oluştuğu 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 gerçekleşebilmesi 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 kiralar oluştuğu 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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 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.

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 değeri 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 ayrılmaması 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerir; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katılan 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 alınma günündeki 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.

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 yapılmaz 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 döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin 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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının 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.

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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 değerleme 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.

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 kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişkikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 4.031.035.356 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek 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 2022 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 belirlenmiştir.

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-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	2.911.114.901	623.170.923	-	(231.595.983)	3.302.689.841
Satışların maliyeti (-)	(919.373.903)	(801.668.492)	-	447.526.679	(1.273.515.716)
Brüt kar	1.991.740.998	(178.497.569)	-	215.930.696	2.029.174.125
Genel yönetim giderleri (-)	(31.804.124)	(25.003.725)	-	-	(56.807.849)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(71.048.826)	(13.251.238)	-	-	(84.300.064)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.039.588.105	43.342.581	-	-	6.082.930.686
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(30.502.574)	(64.508.636)	-	-	(95.011.210)
Esas faaliyet karı	7.897.973.579	(237.918.587)	-	215.930.696	7.875.985.688
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	36.901.509	-	-	-	36.901.509
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	7.934.875.088	(237.918.587)	-	215.930.696	7.912.887.197
Finansman gelirleri/giderleri, net	420.907.770	(26.966.453)	-	-	393.941.317
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.355.782.858	(264.885.040)	-	215.930.696	8.306.828.514
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	6.832.234	-	-	6.832.234
Dönem karı / (zararı)	8.355.782.858	(258.052.806)	-	215.930.696	8.313.660.748

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Aralık 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	1.379.491.361	173.008.343	-	(79.826.991)	1.472.672.713
Satışların maliyeti (-)	(636.846.710)	(171.478.418)	-	29.669.394	(778.655.734)
Brüt kar	742.644.651	1.529.925	-	(50.157.597)	694.016.979
Pazarlama giderleri (-)	(32.839.836)	(7.281.362)	-	-	(40.121.198)
Genel yönetim giderleri (-)	(26.232.185)	(5.773.500)	-	-	(32.005.685)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.677.329.949	72.716.073	-	(720.576.670)	2.029.469.352
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(185.026.792)	(55.725.513)	-	-	(240.752.305)
Esas faaliyet karı	3.175.875.787	5.465.623	-	(770.734.267)	2.410.607.143
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	3.175.875.787	5.465.623	-	(770.734.267)	2.410.607.143
Finansman giderleri (net)	133.541.672	(20.401.126)	-	-	113.140.546
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	3.309.417.459	(14.935.503)	-	(770.734.267)	2.523.747.689
Vergi gideri	-	(1.410.269)	-	514.672	(895.597)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(1.410.269)	-	514.672	(895.597)
Dönem karı	3.309.417.459	(16.345.772)	-	(770.219.595)	2.522.852.092

	31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam	
Varlıklar					
Dönen varlıklar	5.256.732.617	257.190.790	(94.105.038)	5.419.818.369	
Cari olmayan / Duran varlıklar	14.647.035.485	110.881.017	(560.209.909)	14.197.706.593	
Toplam varlıklar	19.903.768.102	368.071.807	(654.314.947)	19.617.524.962	

	31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam	
Kaynaklar					
Kısa vadeli yükümlülükler	1.201.920.894	288.999.761	(102.137.642)	1.388.783.013	
Uzun vadeli yükümlülükler	1.061.479.693	105.026.848	-	1.166.506.541	
Özkaynaklar	17.640.367.515	(25.954.802)	(552.177.305)	17.062.235.408	
Toplam kaynaklar	19.903.768.102	368.071.807	(654.314.947)	19.617.524.962	

	31 Aralık 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam	
Varlıklar					
Dönen varlıklar	2.785.661.895	202.141.481	(34.554.928)	2.953.248.448	
Cari olmayan / Duran varlıklar	6.410.632.885	45.732.232	(346.587.606)	6.109.777.511	
Toplam varlıklar	9.196.294.780	247.873.713	(381.142.534)	9.063.025.959	

	31 Aralık 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam	
Kaynaklar					
Kısa vadeli yükümlülükler	1.130.462.729	159.302.496	(7.898.294)	1.281.866.931	
Uzun vadeli yükümlülükler	949.815.575	106.253.182	3	1.056.068.760	
Özkaynaklar	7.116.016.476	(17.681.965)	(373.244.243)	6.725.090.268	
Toplam kaynaklar	9.196.294.780	247.873.713	(381.142.534)	9.063.025.959	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	4.130	101.965
Bankadaki nakit	1.180.971.959	831.279.429
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.114.135.138	802.351.651
- Vadesiz mevduatlar	66.836.821	28.927.778
Diğer hazır değerler	1.568.526	973.619
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.182.544.615	832.355.013
Bloke mevduatlar	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.182.544.615	832.355.013

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
ABD Doları	0,10-4,00	40.262.297
Avro	1,25-2,50	188.557.540
Türk Lirası	6,00-27,00	885.315.301
		1.114.135.138
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021
Türk Lirası	6,50-18,00	11.933.960
ABD Doları	0,30-0,90	38.415.243
İngiliz Sterlini	0,50	140.288.267
Avro	0,10-1,00	611.714.181
		802.351.651

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 3 - 35 gün arasındadır (31 Aralık 2021: 3 ile 35 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	595.249.874	199.988.981
Uzun vadeli borçlanmalar	1.148.275.333	397.788.484
	1.743.525.207	597.777.465

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	1.743.525.207	597.777.465
	1.743.525.207	597.777.465

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	595.249.874	199.988.981
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	110.747.396	144.090.613
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.037.527.937	253.697.871
	1.743.525.207	597.777.465

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-18,50	595.249.874	1.148.275.333
		595.249.874	1.148.275.333

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-18,50	199.529.760	361.401.578
Avro	2,50	459.221	36.386.906
		199.988.981	397.788.484

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	597.777.465	591.655.456
Alınan finansal borçlar	1.324.000.000	160.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(110.035.715)	(132.203.703)
Kur Farkı	(68.216.543)	(21.674.288)
31 Aralık	1.743.525.207	597.777.465

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	64.641.834	36.780.076
Alınan çekler	-	10.277.604
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	17.039.091	2.068.954
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.637.296)	(4.992.789)
	75.043.629	44.133.845

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2021 : 30 gün).

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(4.992.789)	(4.699.766)
Dönem içi artış (*)	(1.644.507)	(293.023)
Kapanış bakiyesi	(6.637.296)	(4.992.789)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	9.678.691	-
	9.678.691	-

(*) Dönem içinde ayrılan karşılık tutarı kur farkı kar / zararından oluşmaktadır.

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	283.269.826	70.662.752
Gider tahakkukları	23.612.534	3.610.360
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(149.200)
Borç senetleri	-	273.794
	306.869.626	74.397.706

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2021: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	-	655.166.580
	-	655.166.580

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

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden alacaklar (*)	8.420.001	6.296.913
Verilen depozito ve teminatlar	414.118	909.638
Diğer	1.593.867	2.129.171
	10.427.986	9.335.722

(*) Özak-Yeniğün-Ziylan Adı Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar (**)	26.636.401	28.978.316
Ödenecek vergiler (***)	4.023.176	6.564.196
Diğer	16.842	715.756
	30.676.419	36.258.268

(**) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

(***) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	4.781.652	2.616.773
	4.781.652	2.616.773

8. STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli stoklar	912.995.236	1.379.102.740
Devam eden proje stokları (*)	896.269.102	1.372.861.243
- Büyükyalı Projesi	772.809.592	1.070.352.505
- Göktürk Projesi	123.459.510	302.508.738
Tamamlanan proje stokları (**)	10.918.642	4.085.251
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	5.807.492	2.156.246
Kısa vadeli stoklar	912.995.236	1.379.102.740
Devam eden uzun vadeli proje stokları (*)	-	120.577.035
Uzun vadeli stoklar	-	120.577.035

(*) Grup'un portföyünde bulunan Göktürk Projesi arsa ile devam eden proje maliyetleri ve 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	2.702.683	2.512.280
Taahhütlere verilen avanslar	18.816.432	45.200.789
Verilen sipariş avansları (*)	1.021.910.364	12.927.833
	1.043.429.479	60.640.902

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	7.386	993.908
	7.386	993.908

(*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan projelere ilişkin tedarikçi avans ödemelerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (**)	315.863.043	626.981.509
Gelecek aylara ait gelirler (***)	95.156.866	73.454.579
	411.019.909	700.436.088

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

(***) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Göktürk Projesi ve Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	11.121.694	154.811
	11.121.694	154.811

(****) Göktürk projesinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatla dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	83.651.799	148.212.582
İş avansları	31.039	32.119
	83.682.838	148.244.701
Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	1.691.485	63.469.176
	1.691.485	63.469.176

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2021
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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2022
Bono	596.999.988	27.554.258	624.554.246	624.554.246
Kira sertifikaları	519.481.244	-	519.481.244	519.481.244
Kur korumalı mevduat ("KKM")	452.372.098	34.326.861	486.698.958	486.698.958
Etf	174.330.654	225.355.937	399.686.591	399.686.591
Eurobond	69.696.589	-	69.696.589	69.696.589
				2.100.117.628
Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	174.271.759	99.462.845	273.734.604	273.734.604
Kira sertifikaları	174.478.410	-	174.478.411	174.478.410
				448.213.014

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	2.341.590.800	3.909.403.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	2.363.068.605	3.606.071.704	5.969.140.309
İlaveler	-	234.188.943	234.188.943
31 Aralık 2022	3.930.880.805	6.181.851.447	10.112.732.252

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021	257.283.500	1.602.424.758	1.859.708.258
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21)	838.307.340	739.166.042	1.577.473.382
Transfer (*)	103.647.000	-	103.647.000
İlaveler	368.574.360	-	368.574.360
31 Aralık 2021	1.567.812.200	2.341.590.800	3.909.403.000

(*) Daha önceden stoklar altında takip edilen Göktürk arsa bedeli, kullanım amacındaki değişiklik sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir (Not 8).

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleridir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme 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 2022	31 Aralık 2021
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.929.000.000	882.762.500
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.589.264.000	602.880.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	1.508.000.000	552.600.000
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	910.940.448	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	900.174.000	405.078.300
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	655.537.000	385.610.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	667.920.000	307.243.200
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	641.594.000	225.981.000
Göktürk-201 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	493.500.000	208.101.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	281.430.804	110.913.000
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	278.200.000	115.540.000
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	208.562.000	91.900.000
Göktürk-198 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	48.610.000	20.794.000
			10.112.732.252	3.909.403.000

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, 197.996.477 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2021: 135.038.930 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 22.698.989,17 TL'dir (31 Aralık 2021: 18.048.406,97 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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.

30 Aralık 2022 tarihli değerlendirme 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 24.599-33.636 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 21.850 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 1.929.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye 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 30 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 29.878 – 41.667 TL/m² aralığında; dükkanların ise 34.072 – 61.920 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 33.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 900.174.000 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 değerlendirme 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 22 Aralık 2022 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 80.000 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 667.920.000 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 halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 112.891-175.000 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2021 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 41.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 281.430.805 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 46.278-54.345 TL aralığındadır.

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 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 1.508.000.000 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 %30 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için %75 ve 2022 yılı itibarı ile %63 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3 olacağı varsayılmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 22 Aralık 2022 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporla pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 655.537.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 23.400-29.000 TL/m², dükkanların ise 31.000 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 30 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 278.200.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akçaylar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme 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 4.600 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.589.264.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 1.462-18.762 TL aralığındadır.

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme 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 7.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 641.594.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 4.295-13.500 TL aralığındadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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-Kemberburgaz 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 41.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 493.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 37.762-60.000 TL aralığındadır.

Göktürk-198 Ada 1 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 18.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 48.610.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 37.762-60.000 TL aralığındadır.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m2 arsadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 5.240 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 208.562.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın 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 halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin 5.530-8659 TL/m2 aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 2 adet bağımsız T2 ve T3 bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri emlak konuttan alınan hisse oranına göre hesaplanarak 910.940.448 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 2021	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	46.124.034	32.664.319	2.191.506.602
İlaveler	-	-	16.072.214	140.145	41.820.795	-	58.033.154
Maddi duran varlık değer artışı	-	2.019.342.362	-	-	-	-	2.019.342.362
Çıkışlar	-	-	-	-	(143.226)	-	(143.226)
31 Aralık 2022	204.964	4.119.402.009	26.640.290	2.025.707	87.801.603	32.664.319	4.268.738.892
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2021	(85.484)	(150.981.726)	(9.353.159)	(1.208.832)	(35.286.138)	-	(196.915.339)
Dönem gideri	-	(20.218.624)	(464.392)	(201.938)	(5.647.529)	-	(26.532.483)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022	(85.484)	(171.200.350)	(9.817.551)	(1.410.770)	(40.933.667)	-	(223.447.822)
31 Aralık 2022	119.480	3.948.201.659	16.822.739	614.937	46.867.936	32.664.319	4.045.291.070
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2020	204.964	1.379.482.978	10.573.455	1.920.211	41.232.969	31.628.638	1.465.043.215
İlaveler	-	-	-	87.351	4.891.065	11.347.262	16.325.678
Maddi duran varlık değer artışı	-	710.265.088	-	-	-	-	710.265.088
Transfer (*)	-	10.311.581	-	-	-	(10.311.581)	-
Çıkışlar	-	-	(5.379)	(122.000)	-	-	(127.379)
31 Aralık 2021	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	46.124.034	32.664.319	2.191.506.602
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2020	(82.810)	(107.809.216)	(8.900.313)	(1.131.149)	(32.988.732)	-	(150.912.220)
Dönem gideri	(2.674)	(43.172.510)	(452.846)	(199.683)	(2.297.406)	-	(46.125.119)
Çıkışlar	-	-	-	122.000	-	-	122.000
31 Aralık 2021	(85.484)	(150.981.726)	(9.353.159)	(1.208.832)	(35.286.138)	-	(196.915.339)
31 Aralık 2021	119.480	1.949.077.921	1.214.917	676.730	10.837.896	32.664.319	1.994.591.263

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2022 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;

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2021 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 2.007.192.421 nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 2022	31 Aralık 2021
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 (*)	(15.410.653)	(13.043.365)
Net şerefiye tutarı	3.023.139	5.390.427

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, projenin tamamlanma aşamasına gelmesiyle teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine transfer olmuştur.

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	431.839.924	86.595.495
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 lehine 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	431.839.924	86.595.495

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	431.839.924	-	-	86.595.495
	-	-	431.839.924	-	-	86.595.495

- b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 138 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış olan davalara 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.087.109 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 3.249.783 TL). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	3.249.783	878.759
Dönem içi ilaveler	-	2.371.024
Dönem gideri / (iptalleri), net	(162.674)	-
Kapanış bakiyesi	3.087.109	3.249.783

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	47,22	343.752.156	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	189.054.079	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	182.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	13.193.765	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100,00	728.000.000	100,00	364.000.000

26 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Grup'un 2021 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un 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 artırımı 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 Grup'un 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 Grup'un 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 artırımı sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 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.

29 Mart 2021 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Grup'un çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere 364.000.000 TL artırılarak 364.000.000 TL'den 728.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 364.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih ve 18/576 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 27 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 20 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	-	-	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar	0,6	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,40	178.635.728	22,56	80.926.724
BİST'te işlem gören hisse	25,00	182.000.000	25,00	91.000.000

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Mart 2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2022 yılı sonunda dolacak olan Grup'un, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 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 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 artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih 18/576 sayılı kararı ve Ticaret Bakanlığı'nın 22.04.2022 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 26 Nisan 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022-2026 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2022 itibarıyla sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2021: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Grup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (4.636.942 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 723.363.058 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.

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 aynı 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 aynı 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.

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 alınımının 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.

Grup 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımı kapsamında 27 Nisan 2022 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %100 oranında artarak 4.370.114'e yükselmiştir. Geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

Ortak kontrole tabi işlemleri içeren birleşmelerin etkisi Aktay Turizm ve Özak GYO'nun 2015 senesi içerisinde birleşmesi KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı uyarınca muhasebeleştirilmiş ve birleşme sırasında oluşan iştirak sermaye farkı özkaynaklar altında bu fonda muhasebeleştirilmiştir. 2016 yılında Arstate Özak GYO birleşmesi yasal bir birleşme olup, sunulan bütün dönemler içerisinde herhangi bir hisse alımı veya artırımı olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

Olağanüstü yedekler

Grup'un 14 Mayıs 2020 tarihli ve 2019 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 422.932.189 TL'ye ulaşmıştır. 8 Haziran 2021 tarihli ve 2020 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 678.103.727 TL'ye ulaşmıştır.

29 Mart 2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'na istinaden Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden sermayeye ilave edilmiş ve olağanüstü yedekler 314.103.727 TL'ye gelmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 Mayıs 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.

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla birlikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	3.982.600.716	1.963.258.354
Aktüeryal kayıp fonu	(1.103.080)	(5.932.015)
	3.981.497.636	1.957.326.339

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	5.109.639	2.553.311
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.058.269	1.480.058
	7.167.908	4.033.369

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılığı	2.181.771	1.424.663
	2.181.771	1.424.663

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	2.327.862	342.112
	2.327.862	342.112

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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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 değerleme 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 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,63 enflasyon ve %10,59 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık 0,93% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	665.172.603	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	8.312.975.560	2.523.894.700
Pay başına kazanç	12,4975	6,934

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Konut ve ofis satışları	2.599.236.043	1.232.973.929
Kira geliri	400.529.447	62.241.099
Otelcilik geliri	393.380.810	156.089.828
Satış iskontoları (-)	(93.463.293)	(4.842.439)
Büyükalyı Fişekhane tesis gelirleri	-	14.660.293
Diğer gelirler	3.006.834	11.550.003
	3.302.689.841	1.472.672.713

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satılan stok maliyeti	646.396.359	625.706.711
İşletme malzemesi giderleri	200.894.939	4.568.088
Personel giderleri	127.620.373	43.763.772
Büyükalyı tesis maliyetleri	97.857.854	7.563.969
Yiyecek içecek giderleri	89.366.975	23.417.738
Enerji giderleri	35.996.034	6.826.135
Amortisman ve itfa payları giderleri	22.868.368	45.350.686
Vergi ve harç giderleri	17.536.177	5.644.937
Bakım onarım giderleri	16.210.393	5.370.436
Danışmanlık gideri	4.964.121	4.079.082
Sigorta giderleri	2.200.191	1.409.696
Diğer	11.603.932	4.954.484
	1.273.515.716	778.655.734

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	84.300.064	40.121.198
Genel yönetim giderleri (-)	56.807.849	32.005.685
	141.107.913	72.126.883

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Reklam giderleri	39.292.119	25.034.490
Vergi ve harçlar	24.637.957	458.665
Personel giderleri	7.559.200	4.647.677
Ofis giderleri	5.080.149	61.957
Seyahat giderleri	2.651.792	260.192
Stok daire aidat gideri	2.041.741	4.457.815
Danışmanlık giderleri	525.432	386.543
Amortisman giderleri	257.862	260.474
Haberleşme giderleri	147.839	5.648
Diğer	2.105.973	4.547.737
	84.300.064	40.121.198

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	24.339.642	8.427.035
Personel giderleri	20.739.910	7.480.383
Ofis giderleri	2.294.632	750.843
Amortisman giderleri	3.406.253	391.959
Vergi ve harçlar (*)	1.531.735	12.013.134
Ulaşım giderleri	1.117.745	555.576
Diğer	3.377.932	2.386.755
	56.807.849	32.005.685

(*) Dönem içinde alımı gerçekleşen arsalar için ödenen tapu harcından oluşmaktadır.

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	478.000	280.000
	478.000	280.000

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	5.969.140.309	1.577.473.382
Kambiyo karları (*)	62.521.697	446.182.134
Konusu kalmayan karşılıklar	734.067	1.656.313
Diğer	50.534.613	4.157.523
	6.082.930.686	2.029.469.352

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo zararları (*)	91.963.477	233.077.575
Karşılık giderleri	1.644.507	2.371.024
Reeskont faiz giderleri	1.403.226	1.840.170
Diğer	-	3.463.536
	95.011.210	240.752.305

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kur farkı gelirleri	318.096.235	3.170.751
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) (Not 11)	245.096.436	167.507.994
Faiz gelirleri	87.524.324	27.190.292
	650.716.995	197.869.037

Finansman giderleri

Faiz giderleri	195.550.698	59.892.287
Kur farkı gideri	61.224.980	24.836.204
	256.775.678	84.728.491

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.013.202)	(3.434.695)
	(2.013.202)	(3.434.695)
Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;		
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	6.832.234	(895.597)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	6.832.234	(895.597)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(965.787)	654.723
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	5.866.447	(240.874)

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 sıfıra 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.

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. 2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'dir (2020: %22).

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’dir (2021: %25). 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.

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23 olarak uygulanması belirlenmiştir. Düzenleme, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(5.886.621)	-
Kısa vadeli borçlanmalar	(3.363.375)	(565.517)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(320.189)	(203.922)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(172.537)	(165.035)
Dava karşılıkları	(151.349)	(272.558)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(84.683)	(42.916)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	(12.221)	(11.689)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	12.221	11.689
Finansal yatırımlar	620.926	-
Varlıkların itfa farkları	1.964.710	688.409
Diğer	(15.065)	(14.410)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(7.408.183)	(575.949)

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakıyler	31 Aralık 2022					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Pesin Odenmiş Giderler	Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Akyon Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.496.714	-	-	3.367.400	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.870.689	-	180.423	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	10.620	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	5.310	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	463.320	-	-
Özak Tekstil Konf.San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	27.800.741	-	-
Akyon Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	-	-	-	212.246	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	686.690	-	-
	9.383.333	-	180.423	32.530.397	-	-
İlişkili taraflarla olan bakıyler						
Ortaklara Borçlar (*)	Alacaklar		Borçlar			
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli Diğer	Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan(**)	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	3.850.048	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.091.400	-	14.505.310	-	-	-
Akyon Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.675.600	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	1.342.715	-	-	-	-	-
Akyon Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	333.735	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	10.489	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	8.329	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San. Ve Tic.A.Ş.	6.261	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	5.189	-	-	-	-	-
Akyon Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-
Kübraçeks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	2.244	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	225	-	-	-	-	-
	9.329.064	-	14.505.310	-	255.353.601	-

(*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçları 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.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2022						Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları		
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	58.172.136	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.919.147	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.892.105	37.005	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş	817.971	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	2.651.395	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Yönetimi	-	584.854	-	-	-	-	-	-
	66.801.359	621.859	-	2.651.395	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2021							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	80.060.565	-	-	-	564.100	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.685.074	-	-	-	2.045.227	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	164.898	-	-	-	71.987.225	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	12.426.421	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	1.552.205	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	19.398	-	-	-
Özak-Yeniğün-Ziylan Adı Ortaklığı	-	11.390.623	-	-	12.398	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	12.398	-	-	-
Kübra Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	11.412	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
	84.910.537	11.390.623	-	-	88.729.968	-	-	-

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.597.685	1.397.997
	1.597.685	1.397.997

(*) Şirketin üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkan ve üyelerine ödenen faydalardan oluşmaktadır.

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.

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 oluşturma 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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	9.383.333	75.043.629	-	10.427.986	1.180.971.959
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.383.333	75.043.629	-	10.427.986	1.180.971.959
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)	-	6.637.296	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.637.296)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlanan unsurlar dikkate alınmamıştır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	9.329.064	44.133.845	-	9.335.722	831.279.429
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.329.064	44.133.845	-	9.335.722	831.279.429
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)	-	4.992.789	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.992.789)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin 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 edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2022

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	1.743.525.207	1.517.962.026	290.462.395	403.328.251	824.171.380
Ticari borçlar	339.400.023	339.400.023	135.760.009	203.640.014	-
Diğer borçlar	35.458.071	35.458.071	12.270.568	18.405.851	4.781.652
Toplam yükümlülükler	2.118.383.301	1.892.820.120	438.492.972	625.374.116	828.953.032

31 Aralık 2021

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	597.777.465	739.637.269	129.479.084	157.273.492	452.884.693
Ticari borçlar	736.288.758	736.288.758	32.448.871	48.673.307	655.166.580
Diğer borçlar	294.228.642	294.228.642	116.644.748	174.967.121	2.616.773
Toplam yükümlülükler	1.628.294.865	1.770.154.669	278.572.703	380.913.920	1.110.668.046

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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 2022				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	267.754.459	329.109	5.007	3.403.525	9.862.692
2-Toplam varlıklar	267.754.459	329.109	5.007	3.403.525	9.862.692
3-Ticari olmayan borçlar	-	-	-	-	-
4-Finansal yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
6-Diğer borç	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
7-Diğer borç	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
8-Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	-	-	(55.100)	(630.769)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	254.149.866	329.109	5.007	3.458.425	9.231.922

	31 Aralık 2021				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini		ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.091.288.392	3.793.750	1.057	25.423.259	47.344.771
2-Toplam varlıklar	1.091.288.392	3.793.750	1.057	25.423.259	47.344.771
3-Ticari olmayan borçlar	(205.522.468)	-	-	-	(13.997.975)
4-Finansal yükümlülükler	(459.221)	-	-	-	(31.277)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(205.981.687)	-	-	-	(14.029.252)
6-Finansal yükümlülükler	(36.386.909)	-	-	-	(2.478.284)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(36.386.909)	-	-	-	(2.478.284)
8-Toplam yükümlülükler	(242.368.596)	-	-	-	(16.507.536)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	848.919.796	3.793.750	1.057	25.423.259	30.837.235

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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. %20'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 %20'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 artışı ifade eder.

	31 Aralık 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	12.521.972	(12.521.972)
2- ABD Doları riskinden korunun kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	12.521.972	(12.521.972)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	36.807.488	(36.807.488)
5- Avro riskinden korunun kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	36.807.488	(36.807.488)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.480.280	(1.480.280)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunun kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	1.480.280	(1.480.280)
Toplam (3+6+9)	50.809.740	(50.809.740)

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	65.986.068	(65.986.068)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	65.986.068	(65.986.068)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	90.552.308	(90.552.308)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	90.552.308	(90.552.308)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	13.245.583	(13.245.583)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	30.114.607	(30.114.607)
Toplam (3+6+9)	169.783.959	(169.783.959)

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	1.743.525.207	597.777.465
	1.743.525.207	597.777.465

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021 : 591.655.456).

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

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 2022 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

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalışa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	75.400.000	(75.400.000)

31 Aralık 2021	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalışa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	9.614.361	(9.614.361)

31 Aralık 2022 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalışa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	21.852	%10	192.900.000	(192.900.000)
Bodrum Akyarlar	4.600	%10	158.926.400	(158.926.400)
Büyükyalı Ticari Alanlar	73.512	%10	91.094.045	(91.094.045)
Güneşli Bina	51.959	%10	90.017.400	(90.017.400)
Bayrampaşa Bina	33.999	%10	65.553.700	(65.553.700)
Balmuncu Arsa	80.000	%10	66.792.000	(66.792.000)
Aydın Didim Arsa	3.917	%10	64.159.400	(64.159.400)
Göktürk 201	10.967	%10	49.350.000	(49.350.000)
Büyükyalı Ofis	62.002	%10	27.820.000	(27.820.000)
Bağcılar Arsa	42.117	%10	28.143.081	(28.143.081)
Antalya Demre Arsa	3.175	%10	22.448.000	(22.448.000)
Göktürk -198	10.967	%10	4.861.000	(4.861.000)
31 Aralık 2021	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalışa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	10.000	%10	88.276.250	(88.276.250)
Bodrum Akyarlar	1.745	%10	60.288.000	(60.288.000)
Güneşli Bina	23.381	%10	40.507.830	(40.507.830)
Bayrampaşa Bina	16.150	%10	38.561.000	(38.561.000)
Balmuncu Arsa	36.800	%10	30.724.320	(30.724.320)
Aydın Didim Arsa	1.380	%10	22.598.100	(22.598.100)
Göktürk 201	11.891	%10	20.810.100	(20.810.100)
Büyükyalı Ofis	25.750	%10	11.554.000	(11.554.000)
Bağcılar Arsa	16.599	%10	11.091.300	(11.091.300)
Antalya Demre Arsa	1.300	%10	9.190.000	(9.190.000)
Göktürk -198	11.891	%10	2.079.400	(2.079.400)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalışa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Ela Excellence Resort Otel	%25	%1	40.162.232	40.162.232
31 Aralık 2021	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalışa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Ela Excellence Resort Otel	%18,00	%1	99.682.763	99.682.763

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyetette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	2.555.289.554	2.337.935.691
Hazır değerler	(3.282.662.243)	(1.280.568.027)
Net yükümlülük	(727.372.689)	1.057.367.664
Özkaynaklar	17.062.235.408	6.725.090.268
Toplam kaynak	16.334.862.719	7.782.457.932
Net yükümlülük/ kaynak oranı	(4,45%)	13,59%

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme 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 kiralarn gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

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 indirgemek 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)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nca İstanbul İli Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi'nde geliştirilmesi planlanan yatırımlar kapsamında 16214 Ada 30 Parsel ile 16228 Ada 29 Parselde arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, bildirimle ilişkin değerlendirme raporu yayınlanmıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	243.518.568	720.882.382	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	469.383.180	273.734.605	
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	949.350.805	418.156.200	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	439.270.439	242.831.530	
J. Gayrimenkul krediler	Md. 31	417.731.232	81.564.809	
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)	295.183.531	286.633.455	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	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)	76%	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	18%	%15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	2%	%3	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	5%	%5	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	2%	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	11%	%10	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	1%	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1%	%3	%10 en fazla

(*) Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yatırımcılar Dairesi'ne göndermiş olduğu 29.06.2022 tarih ve 89661 sayılı yazıda, ilgili oran için açıklamada bulunulmuştur. Bu kapsamda ilgili Tebliğ'in "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında yer alan hesaplama, yine aynı Tebliğ'in 22'inci maddesinin (a) ve (k) bentlerine göre taksitlendirilmiş borçların hesaplama üzerinden indirilmesi ile hesaplanan oran %4 ile sınırlı kalmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 itibarıyla
hazırlanan konsolide olmayan
finansal tablolar ve bağımsız
denetçi raporu

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	212-213
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	214
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	215
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	216

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		5.256.732.623	2.785.661.895
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.089.044.582	722.936.178
Finansal yatırımlar	11	2.059.480.031	448.213.015
Ticari alacaklar		92.579.418	40.141.164
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	35.937.211	14.635.935
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	56.642.207	25.505.229
Diğer alacaklar		8.739.039	6.587.379
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	8.739.039	6.587.379
Stoklar	8	899.701.693	1.382.537.358
Peşin ödenmiş giderler		1.041.663.034	46.831.131
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	5.446.102	31.637.794
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	24	1.036.216.932	15.193.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.624.145	3.573.883
Türev Araçlar		-	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	63.900.681	130.888.345
Duran varlıklar		14.647.035.486	6.410.632.885
Ticari Alacaklar		9.678.691	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.678.691	-
Finansal yatırımlar	11	439.270.439	242.831.530
Stoklar	8	-	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	14.128.955.455	5.916.595.421
Maddi duran varlıklar	13	50.188.314	48.780.529
Maddi olmayan duran varlıklar		17.251.106	17.385.286
- Şerefiye	14	3.023.139	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		14.227.967	11.994.859
Peşin ödenmiş giderler		-	993.910
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	-	993.910
Diğer duran varlıklar	10	1.691.481	63.469.174
Toplam varlıklar		19.903.768.109	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu**

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		1.201.920.892	1.130.462.729
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	503.104.979	154.284.550
Ticari borçlar		278.773.151	48.018.717
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	34.402.217	7.206.394
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	244.370.934	40.812.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.513.987	1.729.580
Diğer borçlar		21.490.131	238.582.312
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	-	205.522.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	21.490.131	33.059.863
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		393.819.929	685.338.939
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	393.819.929	685.338.939
Kısa vadeli karşılıklar		3.218.715	2.508.631
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	789.645	497.747
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.429.070	2.010.884
Uzun vadeli yükümlülükler		1.061.479.701	949.815.575
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.044.894.383	291.766.372
Ticari borçlar		-	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	-	655.166.580
Diğer borçlar		3.523.945	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.523.945	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		11.101.702	118.812
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	11.101.702	118.812
Uzun vadeli karşılıklar		1.959.671	147.038
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.959.671	147.038
Özkaynaklar		17.640.367.516	7.116.016.476
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	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 artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		430.269.704	233.830.795
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	16	430.269.704	233.830.795
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		84.829.644	38.223.330
- Yasal yedekler		84.829.644	38.223.330
Geçmiş yıllar karları		5.800.484.145	2.901.673.000
Net dönem karı		10.327.912.131	3.309.417.459
Toplam kaynaklar		19.903.768.109	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	2.911.114.901	1.379.491.361
Satışların maliyeti	19	(919.373.903)	(636.846.710)
Brüt kar		1.991.740.998	742.644.651
Genel yönetim giderleri (-)	20	(31.804.124)	(26.232.185)
Pazarlama, giderleri (-)	20	(71.048.826)	(32.839.836)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	8.015.652.376	2.677.329.949
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(30.502.574)	(185.026.792)
Esas faaliyet karı		9.874.037.850	3.175.875.787
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		32.966.511	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı Zararı		9.907.004.361	3.175.875.787
Finansman gelirleri	22	607.827.581	192.195.887
Finansman giderleri (-)	22	(186.919.811)	(58.654.215)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		10.327.912.131	3.309.417.459
- Dönem vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		10.327.912.131	3.309.417.459
Dönem karı		10.327.912.131	3.309.417.459
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		10.327.912.131	3.309.417.459
Pay başına kazanç	18	15,5267	9,0918
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		10.327.912.131	3.309.417.459

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özet nakit akış tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(416.720.808)	773.241.784
Dönem karı		10.327.912.131	3.309.417.459
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(8.130.792.677)	(2.105.906.028)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	1.130.223	2.095.038
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.938.016	930.831
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	66.056.255	26.746.211
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		16.470.202	(9.028.420)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(241.867.589)	167.607.994
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(7.978.171.092)	(2.298.050.051)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	1.651.308	(893.774)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	4.686.143
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(2.614.374.701)	(428.820.406)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(63.768.253)	(3.884.789)
Stoklardaki azalışlar(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		603.412.701	160.035.957
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.232.670.281)	(432.768.677)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(424.412.146)	(320.736.173)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(216.400.602)	(54.736.366)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		(280.536.120)	223.269.642
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(417.255.247)	774.691.025
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		1.949.738	(764.216)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.415.299)	(685.025)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(155.791.325)	(431.382.807)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(234.188.942)	(452.501.415)
Alınan faiz	22	80.801.445	24.631.387
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	122.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.403.828)	(3.634.779)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		938.620.537	(105.561.808)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.190.000.000	90.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(104.521.763)	(144.184.210)
Ödenen faiz		(146.857.700)	(51.377.598)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		366.108.404	236.297.169
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	722.936.178	486.639.009
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.089.044.582	722.936.178

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İLERİYE YÖNELİK BİLDİRİMLER

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.

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Özak GYO Merkez

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

Büyükyalı Satış Ofisi

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

Ela Excellence Resort Hotel

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

Özak Göktürk Satış Ofisi

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

ÔZAKGYO