

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

1 Ocak - 30 Eylül 2023
Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 52

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.159.658.851	5.419.818.369
Nakit ve nakit benzerleri	4	276.383.930	1.182.544.615
Finansal yatırımlar	11	3.257.153.118	2.100.117.628
Ticari alacaklar		290.033.704	84.426.962
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	128.492.709	9.383.333
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	161.540.995	75.043.629
Diğer alacaklar		8.950.012	10.427.986
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	8.950.012	10.427.986
Stoklar	8	1.998.666.741	912.995.236
Peşin ödenmiş giderler		1.183.174.191	1.043.609.902
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	--	180.423
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.183.174.191	1.043.429.479
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	4.096.399	2.013.202
Diğer dönen varlıklar	10	141.200.756	83.682.838
Duran varlıklar		21.637.743.888	14.197.706.593
Ticari alacaklar		--	9.678.691
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	--	9.678.691
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	15.045.595.477	10.112.732.252
Maddi duran varlıklar	13	6.515.705.202	4.045.291.071
Maddi olmayan duran varlıklar		17.997.650	20.476.790
- Şerefiye		2.491.118	3.023.139
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		15.506.532	17.453.651
Peşin ödenmiş giderler		757.810	7.386
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	757.810	7.386
Ertelenmiş vergi varlığı	22	57.267.014	7.408.183
Diğer duran varlıklar	10	--	1.691.485
Toplam varlıklar		28.797.402.739	19.617.524.962

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		1.926.222.805	1.388.783.013
Kısa vadeli borçlanmalar	5	140.000.000	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	799.235.064	595.249.874
Ticari borçlar		369.438.802	339.400.023
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	28.329.481	32.530.397
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	341.109.321	306.869.626
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	23.668.193	7.167.908
Diğer borçlar		42.285.099	30.676.419
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	42.285.099	30.676.419
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		543.334.852	411.019.909
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	543.334.852	411.019.909
Kısa vadeli karşılıklar		8.176.825	5.268.880
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	3.956.593	2.181.771
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.220.232	3.087.109
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		83.970	--
Uzun vadeli yükümlülükler		1.454.066.670	1.166.506.541
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.404.165.540	1.148.275.333
Diğer borçlar		7.495.387	4.781.652
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	7.495.387	4.781.652
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		34.581.835	11.121.694
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	34.581.835	11.121.694
Uzun vadeli karşılıklar		7.823.908	2.327.862
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	7.823.908	2.327.862
Özkaynaklar		25.417.113.264	17.062.235.408
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		25.423.850.334	17.062.783.282
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	728.000.000
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		6.455.370.696	3.981.497.636
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	15	6.457.777.514	3.982.600.716
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(2.406.818)	(1.103.080)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		281.566.370	87.850.298
Geçmiş yıllar karları		11.200.370.579	3.809.111.091
Net dönem karı		5.887.193.992	8.312.975.560
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.737.070)	(547.874)
Toplam kaynaklar		28.797.402.739	19.617.524.962

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	1.239.082.479	2.606.539.684	624.294.840	993.105.103
Satışların maliyeti	18	(731.779.622)	(1.335.161.899)	(327.359.584)	(502.415.971)
Brüt kar		507.302.857	1.271.377.785	296.935.256	490.689.132
Genel yönetim giderleri (-)	19	(89.262.405)	(38.171.175)	(33.262.167)	(15.587.599)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(49.343.426)	(39.882.998)	(25.381.760)	(15.641.815)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.647.224.893	3.801.676.892	67.630.569	3.762.855.392
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(176.970.096)	(92.758.764)	(39.208.834)	(24.074.294)
Esas faaliyet karı		4.838.951.823	4.902.241.740	266.713.064	4.198.240.816
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		312.145.375	24.938.195	49.622.579	18.646.566
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		5.151.097.198	4.927.179.935	316.335.643	4.216.887.382
Finansman gelirleri	21	996.352.450	411.973.412	202.719.491	95.736.530
Finansman giderleri (-)	21	(315.765.037)	(168.934.438)	(191.233.881)	(65.489.872)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.831.684.611	5.170.218.909	327.821.253	4.247.134.040
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	49.380.779	6.750.601	40.103.087	913.597
Net dönem karı		5.881.065.390	5.176.969.510	367.924.340	4.248.047.637
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		5.887.193.992	5.175.451.278	356.633.133	4.246.992.134
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.128.602)	1.518.232	11.291.207	1.055.503
Net dönem karı		5.881.065.390	5.176.969.510	367.924.340	4.248.047.637
Pay başına kazanç	17	6,255	8.036	0,554	6,594
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	2.475.176.798	1.398.893.890	--	1.398.893.890
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları), vergi sonrası		(1.690.267)	4.462.576	(149.871)	(469.201)
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	22	325.935	(892.515)	69.202	93.840
Diğer kapsamlı gelir		2.473.812.466	1.402.463.951	(80.669)	1.398.518.529
Toplam kapsamlı gelir		8.354.877.856	6.579.433.461	367.843.671	5.646.566.166
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		8.361.067.052	6.579.435.178	357.060.672	5.646.309.444
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.189.196)	(1.717)	10.782.999	256.722
Toplam kapsamlı gelir		8.354.877.856	6.579.433.461	367.843.671	5.646.566.166

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış ş yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2022	364.000.000	(3.364.272)	146.712.969	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	--	--	--	--	46.606.314	2.113.288.386	(2.523.894.700)	--	--	--
Dönem karı / (zararı)	--	--	--	--	--	--	--	5.175.451.278	5.175.451.278	1.518.232	5.176.969.510
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	--	--	--	1.398.893.890	4.462.576	--	--	--	1.403.356.466	(1.519.949)	1.401.836.517
30 Eylül 2022	728.000.000	(3.364.272)	146.712.969	3.362.152.244	(1.469.439)	87.850.298	3.809.111.091	5.175.451.278	13.304.444.169	(547.874)	13.303.896.295
1 Ocak 2023	728.000.000	(3.364.272)	146.712.969	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
Transferler	728.000.000	--	--	--	--	193.716.072	7.391.259.488	(8.312.975.560)	--	--	--
Dönem karı / (zararı)	--	--	--	--	--	--	--	5.887.193.992	5.887.193.992	(6.128.602)	5.881.065.390
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	--	--	--	2.475.176.798	(1.303.738)	--	--	--	2.473.873.060	(60.594)	2.473.812.466
30 Eylül 2023	1.456.000.000	(3.364.272)	146.712.969	6.457.777.514	(2.406.818)	281.566.370	11.200.370.579	5.887.193.992	25.423.850.334	(6.737.070)	25.417.113.264

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		148.995.839	583.299.123
Dönem karı		5.881.065.390	5.176.969.510
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.244.282.046)	(3.748.378.835)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	116.488.759	30.611.234
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.825.153	8.080.290
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	135.816.666	102.473.190
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(4.310)	732.305
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(935.654.561)	(179.235.685)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	--	12.464.223
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(3.520.815.305)	(3.718.347.706)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(49.858.831)	(6.750.601)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.079.617)	1.593.915
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.480.918.814)	(842.465.638)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(195.923.741)	(106.735.216)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.085.671.505)	426.478.612
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(416.044.101)	(534.126.129)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		30.038.779	(122.389.259)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		30.906.670	(213.815.367)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		155.775.084	(291.878.279)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		155.864.530	586.125.037
Vergi ödemeleri		(2.083.197)	(92.752)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(4.785.494)	(2.733.162)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.393.432.027)	(209.699.176)
Alınan faiz	21	125.783.228	11.309.288
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(111.376.003)	(27.274.828)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.208.668	143.228
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.412.047.920)	(193.876.864)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		338.275.503	204.813.425
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.038.900.917	400.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(439.025.520)	(81.404.097)
Ödenen faiz	21	(261.599.894)	(113.782.478)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(906.160.685)	578.413.372
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.182.544.615	832.355.013
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		276.383.930	1.410.768.385

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 iştirak 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: 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 56 (31 Aralık 2022: 52), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 858 (31 Aralık 2022: 453) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 38'dir (31 Aralık 2022: 61).

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:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı 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 işletmek amacıyla kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir.

(**) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükyalı") 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizmehizmet 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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 (%)	
			30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

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

1. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

1.1 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Kasım 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE 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

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Kamu Gözetimi Kurumu tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 30 Eylül 2023 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2023 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 Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşturmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar ’da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022’de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar ’da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar’da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019’dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan Değişiklikler (devamı)

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

Grup TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da 19 Eylül 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri TMS 7'de ve diğeri TFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar’da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri (devamı)

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

Grup, TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar’da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'da yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları -TMS 12’ye İlişkin Değişiklikler

UMSK, TMS 12’yi aşağıdaki şekilde değiştirmiştir:

- ilave vergi için ertelenmiş vergi muhasebesinden geçici zorunlu muafiyet sağlamak; ve
- şirketlerin, istisna’dan kaynaklanan potansiyel bilgi kaybını telafi etmek için yeni açıklamalar yapmalarını talep etmek.

IASB, GloBE¹ modeli kurallarını uygulayan mevzuattan kaynaklanan ertelenmiş vergi muhasebesine geçici zorunlu muafiyet getirmek üzere TMS 12’yi değiştirmiştir. İlgili değişiklikler KGK tarafından da 19 Eylül 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Standarttaki hükümlerin bir istisnası olarak işletme, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz. Ancak istisnayı uyguladıklarını açıklamaları gerekmektedir.

Bu önlem, TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler Ve Hatalar* uyarınca hemen yürürlüğe girecek ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. IASB bunu kaldırmaya veya kalıcı hale getirmeye karar verene kadar geçerli olacaktır.

Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları -TMS 12’ye İlişkin Değişiklikler

Şirketler’in standardın getirdiği istisnayı geriye dönük uygulamaları ve bu istisnadan yararlandıklarına ilişkin bilgiyi geriye dönük olarak açıklamaları gerekmektedir.

Bu değişiklik Grup’un 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında sunması gereken yeni açıklamalar getirmekle birlikte 31 Aralık 2023 veya öncesinde sona eren ara dönemlerde herhangi bir açıklama yapılması zorunlu değildir.

Grup, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları -TMS 12’ye İlişkin Değişiklikler’de yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına yerel düzenleyici otorite karar verecektir.

Grup, UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Ağustos 2023'te UMSK aşağıdakilere açıklık getirmek için UMS 21'i değiştirmiştir:

- bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde; ve
- Bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı bir şirketin geçerli(spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir.

Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri (Devamı)

Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

- düzeltme gerektirmeyen gözlemlenebilir bir döviz kuru; veya
- başka bir tahmin tekniği.

Değişikliklere göre şirketlerin, tahmini döviz kuru kullanımının finansal tablolar üzerindeki etkisini değerlendirmelerine yardımcı olmak için şirketlerin yeni açıklamalar sunması gerekecektir. Bu açıklamalar şunları içerebilir:

- para biriminin takas edilememesinin niteliği ve finansal etkileri;
- kullanılan spot döviz kuru;
- tahmin süreci; ve
- Para biriminin takas edilememesi nedeniyle şirketin maruz kalacağı riskler.

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları -TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler'de yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12'ye İlişkin Değişiklikler BOBİ FRS-Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları

UMSK, 29 Eylül 2023 tarihinde “IFRS for SMEs” (BOBİ FRS) Muhasebe Standardı'nın 29. Bölüm Gelir Vergisi'nde yapılan değişiklikleri de yayınlamıştır. İlave vergiye maruz kalmayla ilgili açıklamalara yaklaşım farklılık gösterse de, bunlar tam UFRS Muhasebe Standartları kapsamında UMS 12'ye yapılanlara benzerdir. Şirketler bu değişiklikteki geçici istisnadan yayımlandığı tarih itibarıyla yararlanabilecek. Değişikliklerde belirtilen açıklamaları 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde sunmaları gerekmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 varlıklarının muhasebeleştirilmesi

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 geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen 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.

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 30 Eylül 2023				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	775.643.726	668.569.626	(205.130.873)	1.239.082.479
Satışların maliyeti (-)	(172.053.660)	(873.619.133)	313.893.171	(731.779.622)
Brüt kar	603.590.066	(205.049.507)	108.762.298	507.302.857
Genel yönetim giderleri (-)	(61.488.226)	(27.774.179)	--	(89.262.405)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(6.257.277)	(43.086.149)	--	(49.343.426)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	6.973.520.485	(26.538.593)	(2.476.727.095)	4.470.254.797
Esas faaliyet karı	7.509.365.048	(302.448.428)	(2.367.964.797)	4.838.951.823
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	312.145.375	--	--	312.145.375
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	7.821.510.423	(302.448.428)	(2.367.964.797)	5.151.097.198
Finansman gelirleri/giderleri, net	713.161.363	(32.573.950)	--	680.587.413
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	8.534.671.786	(335.022.378)	(2.367.964.797)	5.831.684.611
Vergi gideri	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	49.380.779	--	49.380.779
Dönem karı / (zararı)	8.534.671.786	(285.641.599)	(2.367.964.797)	5.881.065.390

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Temmuz - 30 Eylül 2023				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	166.789.985	476.083.082	(18.578.227)	624.294.840
Satışların maliyeti (-)	(32.427.906)	(442.344.127)	147.412.449	(327.359.584)
Brüt kar	134.362.079	33.738.955	128.834.222	296.935.256
Genel yönetim giderleri (-)	(22.112.548)	(11.149.619)	--	(33.262.167)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.538.777)	(22.842.983)	--	(25.381.760)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	18.521.050	6.520.605	3.380.080	28.421.735
Esas faaliyet karı	128.231.804	6.266.958	132.214.302	266.713.064
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	53.280.501	(3.657.922)	--	49.622.579
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	181.512.305	2.609.036	132.214.302	316.335.643
Finansman gelirleri/giderleri, net	43.952.185	(28.084.264)	(4.382.311)	11.485.610
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	225.464.490	(25.475.228)	127.831.991	327.821.253
Vergi gideri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	40.103.087	--	40.103.087
Dönem karı / (zararı)	225.464.490	14.627.859	127.831.991	367.924.340

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	2.194.078.838	509.499.409	(97.038.563)	2.606.539.684
Satışların maliyeti (-)	(956.275.983)	(540.448.493)	161.562.577	(1.335.161.899)
Brüt kar	1.237.802.855	(30.949.084)	64.524.014	1.271.377.785
Genel yönetim giderleri (-)	(21.962.217)	(16.208.958)	-	(38.171.175)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(23.319.140)	(16.563.858)	-	(39.882.998)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	3.759.547.108	(50.628.980)	-	3.708.918.128
Esas faaliyet karı	4.952.068.606	(114.350.880)	64.524.014	4.902.241.740
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	24.938.195	-	-	24.938.195
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	4.977.006.801	(114.350.880)	64.524.014	4.927.179.935
Finansman gelirleri/giderleri, net	260.886.573	(17.847.599)	-	243.038.974
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	5.237.893.374	(132.198.479)	64.524.014	5.170.218.909
Vergi Geliri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	6.750.601	-	6.750.601
Dönem karı / (zararı)	5.237.893.374	(125.447.878)	64.524.014	5.176.969.510
1 Temmuz - 30 Eylül 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	640.060.640	386.533.930	(33.489.467)	993.105.103
Satışların maliyeti (-)	(250.797.577)	(371.754.614)	120.136.220	(502.415.971)
Brüt kar	389.263.063	14.779.316	86.646.753	490.689.132
Genel yönetim giderleri (-)	(9.042.742)	(6.544.857)	-	(15.587.599)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.280.800)	(4.361.015)	-	(15.641.815)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	3.759.942.432	(24.199.690)	3.038.356	3.738.781.098
Esas faaliyet karı	4.128.881.953	(20.326.246)	89.685.109	4.198.240.816
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	24.938.195	(6.291.629)	-	18.646.566
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	4.153.820.148	(26.617.875)	89.685.109	4.216.887.382
Finansman gelirleri/giderleri, net	39.505.958	(9.259.300)	-	30.246.658
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	4.193.326.106	(35.877.175)	89.685.109	4.247.134.040
Vergi Geliri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	913.597	-	913.597
Dönem karı / (zararı)	4.193.326.106	(34.963.578)	89.685.109	4.248.047.637

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	30 Eylül 2023			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	6.940.083.176	363.020.534	(143.444.859)	7.159.658.851
Cari olmayan / Duran varlıklar	21.929.428.249	231.357.369	(523.041.730)	21.637.743.888
Toplam varlıklar	28.869.511.425	594.377.903	(666.486.589)	28.797.402.739

Kaynaklar	30 Eylül 2023			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	1.441.186.834	629.027.385	(143.991.414)	1.926.222.805
Uzun vadeli yükümlülükler	1.380.338.418	73.728.252	--	1.454.066.670
Özkaynaklar	26.047.986.173	(108.377.734)	(522.495.175)	25.417.113.264
Toplam kaynaklar	28.869.511.425	594.377.903	(666.486.589)	28.797.402.739

Varlıklar	31 Aralık 2022			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
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

Kaynaklar	31 Aralık 2022			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	1.315.584	4.130
Bankadaki nakit	259.059.192	1.180.971.959
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	162.968.086	1.114.135.138
- Vadesiz mevduatlar	96.091.106	66.836.821
Diğer hazır değerler	16.009.154	1.568.526
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	276.383.930	1.182.544.615
Bloke mevduatlar	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	276.383.930	1.182.544.615

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2023
Avro	1,25-2,70	126.284.563
Türk Lirası	16,00-34,00	30.534.335
ABD Doları	0,10-2,15	6.149.188
		162.968.086
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Türk Lirası	6,00-27,00	885.315.301
Avro	1,25-2,50	188.557.540
ABD Doları	0,10-4,00	40.262.297
		1.114.135.138

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-31 gün arasındadır (31 Aralık 2022: 3 ile 35 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	140.000.000	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	799.235.064	595.249.874
Uzun vadeli borçlanmalar	1.404.165.540	1.148.275.333
	2.343.400.604	1.743.525.207

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	2.343.400.604	1.743.525.207
	2.343.400.604	1.743.525.207

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	939.235.064	595.249.874
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	842.499.324	110.747.396
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	561.666.216	1.037.527.937
	2.343.400.604	1.743.525.207

	2023	2022
1 Ocak	1.743.525.207	597.777.465
Alınan finansal borçlar	1.038.900.917	400.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(439.025.520)	(81.404.097)
Kur farkı geliri/gideri	--	12.464.223
30 Eylül	2.343.400.604	928.837.591

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,75-31,00	939.235.064	1.404.165.540
		939.235.064	1.404.165.540

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli ve TLREF endeksli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	161.790.545	64.641.834
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	6.383.436	17.039.091
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.632.986)	(6.637.296)
	161.540.995	75.043.629

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	(6.637.296)	(4.992.789)
Dönem içi (artış)/azalış	4.310	(732.305)
Kapanış bakiyesi	(6.632.986)	(5.725.094)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	--	9.678.691
Kapanış bakiyesi	--	9.678.691

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	338.011.784	283.269.826
Gider tahakkukları	3.110.271	23.612.534
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(12.734)
	341.109.321	306.869.626

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2022: 30-45 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	6.888.664	8.420.001
Verilen depozito ve teminatlar	957.054	414.118
Diğer	1.104.294	1.593.867
	8.950.012	10.427.986

(*) Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	21.663.616	26.636.401
Ödenecek vergiler (**)	20.444.609	4.023.176
Diğer	176.874	16.842
	42.285.099	30.676.419

(*) 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (***)	7.495.387	4.781.652
	7.495.387	4.781.652

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

8. STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devam eden proje stokları (**)	1.950.983.789	896.269.102
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	36.764.310	5.807.492
Tamamlanan proje stokları (*)	10.918.642	10.918.642
Kısa vadeli stoklar	1.998.666.741	912.995.236

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

(**) Şirketin portföyünde bulunan inşaatı devam eden Göktürk 2, Göktürk 3, Bizim Mahalle 1. Etap ve 2. Etap, Mahmutbey, Maltepe ve Balmumcu projelerine ait maliyetlerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları (*)	1.154.009.784	1.021.910.364
Taahhütlere verilen avanslar	26.783.496	18.816.432
Gelecek aylara ait giderler	2.380.911	2.702.683
	1.183.174.191	1.043.429.479

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	757.810	--
Gelecek yıllara ait giderler	--	7.386
	757.810	7.386

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	391.613.673	315.863.043
Gelecek aylara ait gelirler (***)	151.721.179	95.156.866
	543.334.852	411.019.909

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projeleri için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	34.581.835	11.121.694
	34.581.835	11.121.694

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	141.069.666	83.651.799
İş avansları	131.090	31.039
	141.200.756	83.682.838

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	--	1.691.485
	--	1.691.485

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
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

(*) Kesin tahsis ön şartı olan devlet tarafından zorunlu üyelik için kurulan ön birliklerdir. Herhangi bir finansal faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Eylül 2023
Bono	974.554.245	438.038.700	1.412.592.945	1.412.592.945
Kur korumalı mevduat ("KKM")	761.785.078	17.280.750	779.065.828	779.065.828
ETF-Yatırım Fonları	174.330.654	393.749.186	568.079.840	568.079.840
Eurobond	121.800.886	51.528.993	173.329.879	173.329.879
Kira sertifikaları	240.679.723	83.404.903	324.084.626	324.084.626
				3.257.153.118

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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-Yatırım Fonları	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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	3.930.880.805	6.181.851.447	10.112.732.252
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	1.811.453.711	2.659.361.594	4.470.815.305
İlaveler	744.097.200	667.950.720	1.412.047.920
Transfer	(950.000.000)	--	(950.000.000)
30 Eylül 2023	5.536.431.716	9.509.163.761	15.045.595.477
	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	1.608.051.770	2.110.295.936	3.718.347.706
İlaveler	--	193.876.864	193.876.864
30 Eylül 2022	3.175.863.970	4.645.763.600	7.821.627.570

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 26 Haziran 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2023 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleridir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.900.000.000	1.929.000.000
Bodrum Akvarlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.400.000.000	1.589.264.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	2.230.000.000	1.508.000.000
Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar	Gelir İndirgeme	3	1.288.110.867	1.189.140.448
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.265.000.000	900.174.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	949.022.895	655.537.000
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	909.462.000	641.594.000
Kemer Projesi(*)	Pazar Yaklaşımı	2	877.030.000	--
Topkapı Arsa(**)	Pazar Yaklaşımı	2	744.097.200	--
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	677.635.000	493.500.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	390.000.000	281.430.804
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	348.412.515	208.562.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	66.825.000	48.610.000
Balmumcu Arsa(***)	Pazar Yaklaşımı	2	--	667.920.000
			15.045.595.477	10.112.732.252

(*) Grup, Antalya Kemer'de bulunan arazinin 17 Aralık 2068 tarihine kadar üst hakkı satın alma işlemlerini 667.950.720 TL karşılığında 26 Nisan 2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.

(**) Grup, İstanbul Topkapı'da bulunan arazinin satın alma işlemlerini 744.097.200 TL karşılığında 29 Ağustos 2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.

(***) Grup, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Mevkii'nde bulunan arsası üzerinde planlanan konut projesi için 10 Ağustos 2023 tarihinde yapı ruhsatı alması sebebiyle 30 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirilmiş tutarı olan 950.000.000 TL stoklar hesabına sınıflanmıştır.

Grup, 122.772.560 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2022: 301.678.573 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 45.682.204 TL'dir (30 Eylül 2022: 34.480.573 TL).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 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.

26 Haziran 2023 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 11.029-17.273 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 10.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 2.900.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 46.368 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.265.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 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 59.684 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 390.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 55.000 TL -65.000 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 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 2.230.000.000 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 %35 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %23,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için %90, 2026 yılında %92 olacağı ve kalan dönemlerde bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 949.022.897 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların

35.777 TL-57.244 TL/m², dükkanların ise 47.703 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı ticari alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan toplam 315 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında gelir indirgeme yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 886.975.866 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı projesinde yer alan Büyükyalı ofis, 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 401.135.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Büyükyalı projesi kapsamındaki arsaların toplam değeri 1.288.110.867 TL'dir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 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 6.936 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 2.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 4.000-7.000 TL aralığındadır.

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 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 9.987 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 909.462.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.430-14.655 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 56.985 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 677.635.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 31.820-59.940 TL aralığındadır.

Göktürk-198 Ada 6 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-Kemerburgaz 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. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 24.745 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 66.825.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 23.865-25.665 TL aralığındadır.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli değerleme 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 8.482 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 348.412.515 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 6.611 TL -9.744 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Kemer Projesi

Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 877.030.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi (Maltepe) Mahallesi 2945 Ada 55-58-59 nolu parsellerde kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2023	204.964	4.119.402.009	26.640.290	2.025.707	87.801.603	32.664.319	4.268.738.892
Alımlar	--	95.020.391	25.477	1.644.825	5.394.222	9.291.088	111.376.003
Maddi duran varlık değer artışı	--	2.475.176.798	--	--	--	--	2.475.176.798
Transferler	--	--	--	--	453.438	(453.438)	--
Çıkışlar	--	--	--	--	(2.218.536)	--	(2.218.536)
30 Eylül 2023	204.964	6.689.599.198	26.665.767	3.670.532	91.430.727	41.501.969	6.853.073.157
1 Ocak 2023	(85.484)	(171.200.350)	(9.817.551)	(1.410.770)	(40.933.667)	--	(223.447.822)
Dönem gideri	(8.021)	(98.481.025)	(1.254.006)	(2.098.562)	(12.343.843)	--	(114.185.457)
Çıkışlar	--	--	--	--	265.324	--	265.324
30 Eylül 2023	(93.505)	(269.681.375)	(11.071.557)	(3.509.332)	(53.012.186)	--	(337.367.955)
30 Eylül 2023 net defter değeri	111.459	6.419.917.823	15.594.210	161.200	38.418.541	41.501.969	6.515.705.202

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2022	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	46.124.034	32.664.319	2.191.506.602
Alımlar	--	--	--	--	28.635.445	--	28.635.445
Maddi duran varlık değer artışı	--	1.398.893.890	--	--	--	--	1.398.893.890
Çıkışlar	--	--	--	--	(143.226)	--	(143.226)
30 Eylül 2022	204.964	3.498.953.537	10.568.076	1.885.562	74.616.253	32.664.319	3.618.892.711
1 Ocak 2022	(85.484)	(150.981.726)	(9.353.159)	(1.208.832)	(35.286.138)	--	(196.915.339)
Dönem gideri	(8.022)	(27.416.309)	(267.986)	(153.063)	(2.765.854)	--	(30.611.234)
Çıkışlar	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2022	(93.506)	(178.398.035)	(9.621.145)	(1.361.895)	(38.051.992)	--	(227.526.573)
30 Eylül 2022 net defter değeri	111.458	3.320.555.502	946.931	523.667	36.564.261	32.664.319	3.391.366.138

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2023 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 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 6.491.400.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	446.692.701	431.839.924
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	446.692.701	431.839.924

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

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	--	--	446.692.701	--	--	431.839.924
	--	--	446.692.701	--	--	431.839.924

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden toplam 205 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 4.542.147 TL'dir ve 4.220.232 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 3.368.320 TL'dir ve 3.087.109 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	3.087.109	3.249.783
Dönem gideri, net	1.133.123	--
Kapanış bakiyesi	4.220.232	3.249.783

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.314	47,22	343.752.156
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	189.054.079
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	182.000.000
Diğer	1,81	26.387.529	1,81	13.193.765
Nominal sermaye	100,00	1.456.000.000	100,00	728.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen 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 artırımını sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen 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 artırımını 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 dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

4 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

26 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2022 yılı dönem karından karşılanmak üzere 728.000.000 TL artırılarak 728.000.000 TL'den 1.456.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Şirketin yeni sermayesi 12 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2023	(%)	31 Aralık 2022
Geri Alınan Paylar (*)	0,23	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,40	178.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25	364.000.000	25	182.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

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 Şirketin, 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 30 Eylül 2023 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Grup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.885 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 1.446.726.115 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. 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 ayni sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları ayni sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. 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.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	6.457.777.514	3.982.600.716
Aktüeryal kayıp fonu	(2.888.611)	(1.103.080)
	6.454.888.903	3.981.497.636

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	16.321.018	5.109.639
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	7.347.175	2.058.269
	23.668.193	7.167.908

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	3.956.593	2.181.771
	3.956.593	2.181.771

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	7.823.908	2.327.862
	7.823.908	2.327.862

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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 23.489,83 TL (2022: 15.371,40 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 değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 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 %10,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 0,93) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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 dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	941.333.333	644.000.000	941.333.333	644.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	5.887.675.785	5.175.451.278	357.114.926	4.246.992.134
Pay başına (kayıp)/kazanç	6,255	8,036	0,554	6,594

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Otelcilik geliri	569.608.303	374.665.608	437.793.411	270.304.053
Konut satışları	441.110.608	1.938.823.536	107.348.872	493.056.569
Kira geliri	122.772.560	301.678.573	38.686.616	233.641.644
Tesis gelirleri	98.753.282	--	40.882.200	--
Satış iskontoları (-)	(9.795.774)	(13.673.637)	(5.927.411)	(6.062.257)
Diğer gelirler	16.633.500	5.045.604	5.511.152	2.165.094
	1.239.082.479	2.606.539.684	624.294.840	993.105.103

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Satılan stok maliyeti	128.161.235	841.893.567	40.296.460	151.843.040
Personel giderleri	126.570.541	99.125.823	30.086.107	50.421.910
Amortisman ve itfa payları giderler	110.929.005	28.015.163	83.614.325	2.017.006
Tesis maliyetleri	110.231.619	--	45.208.958	--
Yiyecek içecek giderleri	74.188.884	64.467.615	40.546.602	44.601.301
Enerji giderleri	35.937.382	22.079.042	19.399.972	16.574.058
Bakım onarım giderleri	28.718.091	11.773.401	17.422.185	7.084.363
Satılan hizmet maliyeti	27.756.481	53.411.959	15.924.279	31.065.641
Vergi ve harç giderleri	25.547.600	8.185.420	4.113.420	1.927.843
İşletme malzemesi giderleri	24.358.950	198.056.617	13.303.217	193.553.823
Danışmanlık gideri	19.890.512	3.171.386	9.933.505	1.146.151
Sigorta giderleri	3.233.436	1.458.982	1.190.381	505.413
Diğer	16.255.886	3.522.924	6.320.173	1.675.422
	731.779.622	1.335.161.899	327.359.584	502.415.971

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(49.343.426)	(39.882.998)	(25.381.760)	(15.641.815)
Genel yönetim giderleri	(89.262.405)	(38.171.175)	(33.262.167)	(15.587.599)
	(138.605.831)	(78.054.173)	(58.643.927)	(31.229.414)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Reklam giderleri	11.855.371	23.420.906	5.669.748	9.510.375
Seyahat giderleri	11.841.894	1.935.424	5.616.707	716.264
Personel giderleri	9.121.958	4.766.037	4.065.326	1.400.759
Vergi ve harçlar	5.884.693	363.067	5.779.976	58.622
Stok daire aidat gideri	2.683.970	5.882.305	1.047.340	1.417.458
Haberleşme gideri	2.547.337	124.600	1.385.813	33.921
Ofis giderleri	1.773.569	594.800	1.195.512	235.120
Danışmanlık giderleri	--	385.311	--	192.879
Amortisman giderleri	--	128.837	--	65.035
Diğer	3.634.634	2.281.711	621.338	2.011.382
	49.343.426	39.882.998	25.381.760	15.641.815

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Personel giderleri	50.799.003	13.269.302	22.777.624	6.512.484
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	16.169.022	15.497.461	1.754.628	5.563.869
Amortisman giderleri	5.559.754	2.596.071	1.013.408	1.297.290
Ofis giderleri	4.045.380	1.707.215	2.937.594	666.209
Ulaşım giderleri	3.273.436	881.703	1.516.226	342.757
Vergi ve harçlar	945.287	1.438.104	676.929	169.918
Diğer	8.470.523	2.781.319	2.585.758	1.035.072
	89.262.405	38.171.175	33.262.167	15.587.599

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	4.478.374.600	3.718.347.708	7.559.295	3.718.347.708
Kambiyo karları (*)	152.006.650	58.955.068	54.472.522	23.824.055
Konusu kalmayan karşılıklar	504.511	64.964	28.976	12.098
Diğer	16.339.132	24.309.152	5.569.776	20.671.531
	4.647.224.893	3.801.676.892	67.630.569	3.762.855.392

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Kambiyo zararları (*)	168.379.033	91.579.317	37.358.336	23.922.776
Karşılık giderleri	1.633.325	732.305	--	151.518
Reeskont faiz giderleri	--	447.142	--	--
Diğer	6.957.738	--	1.850.498	--
	176.970.096	92.758.764	39.208.834	24.074.294

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

21. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	623.509.186	154.297.490	115.080.079	30.594.294
Faiz gelirleri	125.783.228	11.309.288	26.736.576	1.328.707
Kur farkı gelirleri	247.060.036	246.366.634	60.902.836	63.813.529
	996.352.450	411.973.412	202.719.491	95.736.530

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Faiz giderleri	261.599.894	113.782.478	170.405.640	45.876.157
Kur farkı gideri	54.165.143	55.151.960	20.828.241	19.613.715
	315.765.037	168.934.438	191.233.881	65.489.872

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	(4.096.399)	(2.013.202)
	(4.096.399)	(2.013.202)
(*) Peşin ödenen vergi ve fonlar Grup'un dönem içerisinde vadeli mevduat gelirlerine ilişkin ödediği stopajlardan oluşmaktadır		
Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	49.380.779	6.750.601
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	49.380.779	6.750.601
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	357.106	(892.515)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	49.737.885	5.858.086

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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. 2023 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 25'tir (2022: %23).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 25 tir (2022: % 23). 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.

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20’den %25’e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30’a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023’ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2023 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %25, 2023 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %25 kullanılmıştır (2022: %23). Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(40.786.092)	(5.886.621)
Varlıkların itfa farkları	(14.127.751)	1.964.710
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.920.381)	(84.683)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(682.977)	(320.189)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(187.540)	(172.537)
Dava karşılıkları	(90.477)	(151.349)
Kısa vadeli borçlanmalar	544.578	(3.363.375)
Finansal yatırımlar	--	620.926
Diğer	(16.374)	(15.065)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(57.267.014)	(7.408.183)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2023					
	<u>Alacaklar</u>		<u>Borçlar</u>			
	<u>Kısa vadeli ticari</u>	<u>Peşin ödenmiş giderler</u>	<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
			<u>Ticari</u>	<u>Ticari olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari olmayan</u>
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	59.029.849	--	11.050.322	--	--	--
Özak Global Holding A.Ş.	30.693.676	--	1.553.154	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	30.386.859	--	3.468.195	--	--	--
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.382.325	--	11.893.949	--	--	--
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	--	--	363.861	--	--	--
	128.492.709	--	28.329.481	--	--	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
				Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.496.714	-	-	3.367.400	-	-	-
İnt-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	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	-	-	-	212.246	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	686.690	-	-	-
	9.383.333	-	180.423	32.530.397	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2023							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt--Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	153.016.495	20.920	--	--	--	2.546.584	--
Özak Global Holding A.Ş.	29.820.194	--	--	--	--	2.616.300	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	21.078.204	1.399.174	--	--	--	13.342.243	--
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	15.257.463	2.048.293	--	--	--	--	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	319.451	7.540.877	--	--	--	20.250	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	71.219	--	--	--	--	20.015.005	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	27.097	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	43.675	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	47.835	--	--	--	20.250	--
	219.563.026	11.057.099	--	--	--	38.631.404	--
1 Temmuz - 30 Eylül 2023							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	41.926.703	--	--	--	--	869.194	--
Özak Global Holding A.Ş.	17.317.968	--	--	--	--	872.100	--
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	15.257.463	2.048.293	--	--	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	7.167.928	1.399.174	--	--	--	12.966.943	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	108.429	--	--	--	--	4.500	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	29.810	--	--	--	--	6.671.668	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	9.032	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	18.004	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	20.250	--
	81.808.301	3.447.467	--	--	--	21.431.692	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	60.736.652	584.854	-	490.950	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.327.683	-	-	312.555	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.132.522	296.037	-	1.350.921	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	1.812.344	-	11.843.198	-	-	-
Diğer	775.098	430.207	-	430.700	-	-	-
	68.971.955	3.123.442	-	14.428.324	-	-	-
	1 Temmuz - 30 Eylül 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	48.051.523	584.854	-	347.618	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.791.520	-	-	312.555	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.263.814	141.971	-	900.614	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	7.895.464	-	-	-
Diğer	130.218	79.295	-	199.529	-	-	-
	53.237.075	806.120	-	9.655.780	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.586.407	979.007	614.053	488.348
	1.586.407	979.007	614.053	488.348

24. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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:

	30 Eylül 2023				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	999.992.256	807.468	328	22.284.160	12.499.968
2-Toplam varlıklar	999.992.256	807.468	328	22.284.160	12.499.968
3-Finansal Yükümlülükler	(60.361.791)	--	--	(333.016)	(1.765.209)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(60.361.791)	--	--	(333.016)	(1.765.209)
5-Diğer borçlar	--	--	--	--	--
6-Uzun vadeli yükümlülükler	--	--	--	--	--
7-Toplam yükümlülükler	(60.361.791)	--	--	(333.016)	(1.765.209)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	939.630.465	807.468	328	21.951.144	10.734.759

	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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(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 maruzkalmaktadır.

Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'lik 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.

	30 Eylül 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	120.189.977	(120.189.977)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	120.189.977	(120.189.977)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde	62.327.084	(62.327.084)
4- Avro net varlık / yükümlülüğü		
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	62.327.084	(62.327.084)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	5.407.064	(5.407.064)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	5.407.064	(5.407.064)
İsviçre Frangı'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
10- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.967	(1.967)
11- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--
12- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	1.967	(1.967)
Toplam (3+6+9+12)	187.926.092	(187.926.092)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi 2048 ada ve 31 parselde yapımı planlanan Hayat City Mahmutbey konut projesi için Yapı Ruhsatı 25 Ekim 2023 tarihi itibari ile alınmıştır.

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mevkii'nde yapımı planlanan Göktürk 3 (Özak Duyu Göktürk) konut projesi için Yapı Ruhsatı 11 Ekim 2023 tarihi itibari ile alınmıştır.

30 Ekim 2023 itibariyle Aktay Otel İşletmelerine ait lojman binası cins değişikliği yapılarak, tapuda tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları / Gayrimenkuller. Gayrimenkule	Md. 24 / (b)	3.452.441.413	3.148.524.613
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	23.498.897.908	15.028.657.148
İştirakler	Md. 24 / (b)	312.217.308	439.270.439
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	1.605.954.796	1.287.315.909
Diğer varlıklar			
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	28.869.511.425	19.903.768.109
Finansal borçlar	Md. 31	2.024.971.626	1.547.999.362
Özkaynaklar	Md. 31	26.047.986.173	17.640.367.516
Diğer kaynaklar		796.553.626	715.401.231
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	28.869.511.425	19.903.768.109

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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)	136.917.383	243.518.568
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	741.409.719	469.383.180
B1. Yabancı gayrimenkuller. Gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	--	--
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	--	949.350.805
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	--	--
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	312.217.308	439.270.439
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	418.562.100	417.731.232
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)	535.978.678	295.183.531

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	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)	81%	76%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	13%	18%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	5%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	9%	11%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	0%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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’ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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