

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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

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

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 72



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.7'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 18.225.986.150 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve 7.962.120.612 TL tutarındaki maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının % 69'unu oluşturmaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 2.501.163.029 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında ve maddi duran varlıkların içerisinde yer alan gayrimenkullerin ise 1.709.248.738 TL tutarında değer artışı kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler içerisinde "maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme yöntemleri önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi, • Değerleme uzmanlar tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda yatırım amaçlı ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller için kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi, • Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanları çalışmalara dahil edilmesi, • Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, • Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan değer artışlarının kontrol edilmesi ve • Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller ile ilgili konsolide finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.

TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması

“TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasıyla ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.1.’e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Grup’un geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Grup, 31 Aralık tarihi itibarıyla “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (TMS 29) standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem konsolide finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolar, Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası’nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. Finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması, birçok finansal tablo kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili kullanılan bir dizi karmaşık prosedür, hesaplama ve mutabakat gerektirir. Grup’un raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yeniden düzenleme sürecinde uygulanan yöntem ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi, • Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29’a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi, • Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi, • Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi, • Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi, • Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Diğer Husus

Grup’un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2023 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024
İstanbul, Türkiye

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		11.683.964.761	10.647.227.941
Nakit ve nakit benzerleri	4	646.683.526	1.948.514.238
Finansal yatırımlar	11	2.685.034.945	3.460.426.821
Ticari alacaklar		367.553.990	139.112.838
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	38.071.346	15.461.199
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	329.482.644	123.651.639
Diğer alacaklar		84.511.804	18.082.871
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25	79.396.699	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	5.115.105	18.082.871
Stoklar	8	5.770.389.390	3.178.517.244
Peşin ödenmiş giderler		1.962.745.948	1.761.691.564
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	25	-	297.288
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.962.745.948	1.761.394.276
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	4.050.096	2.995.642
Diğer dönen varlıklar	10	162.995.062	137.886.723
Duran varlıklar		26.503.430.814	23.381.306.445
Ticari alacaklar	6	-	15.947.870
Finansal yatırımlar	11	-	2.018.049
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	18.225.986.150	16.663.052.315
Maddi duran varlıklar	13	8.165.623.309	6.627.306.611
Maddi olmayan duran varlıklar	14	46.638.615	65.748.767
- Şerefiye		-	17.168.587
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		46.638.615	48.580.180
Peşin ödenmiş giderler	9	7.821.984	12.170
Ertelenmiş vergi varlığı	24	56.573.840	4.433.550
Diğer duran varlıklar	10	786.916	2.787.113
Toplam varlıklar		38.187.395.575	34.028.534.386

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2023 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		2.838.329.384	2.697.728.645
Kısa vadeli borçlanmalar	5	140.000.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	913.359.088	980.811.075
Ticari borçlar		321.120.953	559.239.600
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	50.460.864	53.601.311
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	270.660.089	505.638.289
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		18.971.740	11.810.777
Diğer borçlar		82.128.100	50.546.456
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	53.911.935	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	28.216.165	50.546.456
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		1.352.521.532	1.086.639.045
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	1.352.521.532	1.086.639.045
Kısa vadeli karşılıklar		10.174.377	8.681.692
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	3.636.648	3.594.970
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	6.537.729	5.086.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		53.594	-
Uzun vadeli yükümlülükler		1.284.899.687	1.922.087.819
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.241.457.904	1.892.047.714
Diğer borçlar	7	7.891.815	7.878.871
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		26.275.298	18.325.549
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	26.275.298	18.325.549
Uzun vadeli karşılıklar		9.274.670	3.835.685
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	9.274.670	3.835.685
Özkaynaklar		34.064.166.504	29.408.717.922
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		34.068.634.021	29.409.856.281
Ödenmiş sermaye	16	1.456.000.000	728.000.000
Sermaye düzeltmesi Farkları	16	3.131.484.715	2.818.714.023
Paylara ilişkin primler		1.517.069.005	1.517.069.005
Geri alınmış paylar		(15.715.841)	(15.715.841)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		2.926.452.344	1.209.641.012
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	2.910.984.153	1.201.735.415
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	15.468.191	7.905.597
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		651.163.281	374.220.665
Geçmiş yıllar karları		21.460.214.109	14.594.155.931
Net dönem karı		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(4.467.517)	(1.138.359)
Toplam kaynaklar		38.187.395.575	34.028.534.386

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	2.157.935.629	6.223.899.845
Satışların maliyeti	19	(1.540.929.507)	(3.383.234.826)
Brüt kar		617.006.122	2.840.665.019
Genel yönetim giderleri (-)	20	(153.617.190)	(106.055.996)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(103.637.452)	(157.791.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.010.189.721	5.866.190.097
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(303.833.278)	(186.520.464)
Esas faaliyet karı		3.066.107.923	8.256.486.768
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.272.736.195	481.779.311
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		4.338.844.118	8.738.266.079
Finansman gelirleri	23	861.331.688	784.673.145
Finansman giderleri (-)	23	(543.097.190)	(488.424.014)
Parasal kazanç/kayıp		(1.772.080.506)	(857.502.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.884.998.110	8.177.013.068
- Ertelenmiş vergi geliri	24	53.639.140	6.790.564
Net dönem karı		2.938.637.250	8.183.803.632
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
Net dönem karı		2.938.637.250	8.183.803.632
Pay başına kazanç	18	2,02	5,62
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	1.709.248.738	1.201.735.415
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi sonrası		10.083.459	9.881.997
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi etkisi	24	(2.520.865)	(1.976.400)
Diğer kapsamlı gelir		1.716.811.332	1.209.641.012
Toplam kapsamlı gelir		4.655.448.582	9.393.444.645
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		4.658.777.740	9.393.412.499
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
Toplam kapsamlı gelir		4.655.448.582	9.393.444.645

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler												
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2022	364.000.000	2.434.679.100	1.517.069.005	(15.715.841)	-	-	281.215.072	15.435.196.447	-	20.016.443.783	(1.170.505)	20.015.273.278
Transferler	364.000.000	384.034.923	-	-	-	-	93.005.593	(841.040.516)	-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	8.183.771.486	8.183.771.486	32.146	8.183.803.632
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	1.201.735.415	7.905.597	-	-	-	1.209.641.012	-	1.209.641.012
31 Aralık 2022	728.000.000	2.818.714.023	1.517.069.005	(15.715.841)	1.201.735.415	7.905.597	374.220.665	14.594.155.931	8.183.771.486	29.409.856.281	(1.138.359)	29.408.717.922
1 Ocak 2023	728.000.000	2.818.714.023	1.517.069.005	(15.715.841)	1.201.735.415	7.905.597	374.220.665	14.594.155.931	8.183.771.486	29.409.856.281	(1.138.359)	29.408.717.922
Transferler	728.000.000	312.770.692	-	-	-	-	276.942.616	6.866.058.178	(8.183.771.486)	-	-	-
Dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.941.966.408	2.941.966.408	(3.329.158)	2.938.637.250
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	1.709.248.738	7.562.594	-	-	-	1.716.811.332	-	1.716.811.332
31 Aralık 2023	1.456.000.000	3.131.484.715	1.517.069.005	(15.715.841)	2.910.984.153	15.468.191	651.163.281	21.460.214.109	2.941.966.408	34.068.634.021	(4.467.517)	34.064.166.504

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		1.152.931.739	2.748.620.738
Dönem karı		2.938.637.250	8.183.803.632
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.242.977.012)	(4.775.060.481)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	218.110.775	46.187.386
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.852.307	4.251.443
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		127.705.904	200.791.997
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	3.016.114	2.709.704
Parasal kazanç/kayıp		951.140.057	600.213.953
Gerçeğe uygun değer kazançları		(2.501.163.029)	(5.622.424.400)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(53.639.140)	(6.790.564)
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(538.678.408)	(657.126.771)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(276.464.451)	(77.904.740)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(223.377.146)	3.138.045.989
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(73.537.394)	(2.700.122)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(18.279.070)	(653.965.475)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		273.832.236	(1.361.437.738)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)		(208.864.198)	(1.498.292.357)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		66.419.270	(415.560.006)
Diğer varlıklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(78.407.650)	214.687.678
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.156.981.835	2.751.616.380
Vergi ödemeleri		(4.050.096)	(2.995.642)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.803.380.633)	(3.064.565.664)
Alınan faiz	23	304.576.386	161.088.069
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(45.237.172)	(77.379.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	113.006
Finansal yatırım alımları		(584.917.316)	(2.721.844.098)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.477.802.531)	(426.543.441)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		98.215.432	888.541.149
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.013.724.624	1.436.152.053
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(462.432.839)	(181.309.149)
Ödenen faiz	22	(453.076.353)	(366.301.755)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(552.233.462)	572.596.223
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		(765.969.623)	(881.455.169)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.944.092.548	2.252.951.494
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	625.889.463	1.944.092.548

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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: 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 64 (31 Aralık 2022: 48), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.’nin personel sayısı 613 (31 Aralık 2022: 453) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı’nın personel sayısı 39’dır (31 Aralık 2022: 62).

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 (%)	
			31 Aralık 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 turizm hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

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

Şirket’in bağlı ortaklıklarının finansal bilgilerine ait detaylar aşağıda verilmektedir:

	Aktay Otel	Büyükyalı Otel	Büyükyalı Tesis
Varlıklar	460.268.747	93.785.055	122.789

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1 GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup’un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Ana faaliyet	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup’un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
		31 Aralık 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 İşi” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

“Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün’den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60’a çıkartmıştır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK’nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar 26 Nisan 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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, Grup’un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

Grup’un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

Grup, 1 Ocak 2022 tarihli açılış finansal durum tablosunda TMS 29'u uygulamış ve ilgili rakamları, varlıkların elde edildiği ve yükümlülüklerin üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtabak şekilde yeniden düzenlemiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükyalı Otel	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yeniğün-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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde 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 politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

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 hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansman gelirleri içerisinde yer alan 417.364.745 TL tutarındaki “Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları” yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 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 koşmaktadır. 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.

Grup’un 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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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'un konsolide finansal tabloları üzerinde TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin etkisi bulunmamaktadır.

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 KGGK 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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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.

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 olmadığında 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.

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, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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)***

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup’un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2023	Ekspertiz rapor tarihi	Değerleme Yönetimi	İskonto Oran	Yıllık fiyat artış oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk oranı
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	41.477	%95
Bodrum Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	8.875	-
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	29.12.2023	Gelir İndirgeme	%30	%76	-	%75
Büyükyalı Ticari Alanlar	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	149.956	%81
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	55.774	%75
Bayrampaşa Bina	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	56.976	%100
Aydın Didim Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	7.164	-
Büyükyalı Ofis	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	131.070	%100
Antalya Demre Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	6.157	-
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	30.880	-
Kemer Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	4.665	-
Topkapı Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	49.121	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İşletmenin sürekliliği

İlişkikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 8.845.635.377 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Otelcilik gelirleri

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

Faiz geliri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklar

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

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

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Grup gayrimenkullerin değerlemesinde mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binaları için “TMS 16 Maddi Duran Varlıklara İlişkin Standart”ı kapsamında yeniden değerlendirme metodunu benimsemiştir. Bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yapılan ekspertiz değerleri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerın defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Bahse konu binaların yeniden değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz. Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanı tabi tutulurlar. Binalar, Grup’un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanı tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5

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

Borçlanma Maliyetleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 15 yıl arasındadır.

Şerefiye

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Finansal tablo dışı bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar içerisinde yer alan ilgili varlıklar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlölüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

İşletme birleşmeleri

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

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

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

Grup, bir işletme satın aldığında, edindiğı finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar. Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlölükler ve şarta bağlı yükümlölüklerin satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3’e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlölükleri ve şarta bağlı yükümlölükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup’un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL’ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluşukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

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

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO’nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup’un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS’ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Adi Ortaklıklar, vergi mevzuatı açısından bağımsız bir birim olarak kabul edilmezler. Dolayısıyla vergi uygulamasında esas muhatap olarak adi şirket ortakları müteselsilen sorumlu kabul edilmektedir. Özak GYO’nun, Kurumlar Vergisinden muaf olması nedeniyle de, Adi Ortaklık kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Cari Vergi

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Özak GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir. İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL) kullanılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (Devamı)

b) Tanımlanan katkı planları:

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

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup’un alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

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

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

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

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

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağılı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Grup’un ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğı işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 - 31 Aralık 2023				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı	1.378.252.884	1.121.125.077	(341.442.332)	2.157.935.629
Hasılat				
Satışların maliyeti (-)	(364.497.971)	(1.360.108.982)	183.677.446	(1.540.929.507)
Brüt kar	1.013.754.913	(238.983.905)	(157.764.886)	617.006.122
Genel yönetim giderleri (-)	(100.787.485)	(52.829.705)	-	(153.617.190)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(13.331.299)	(90.306.153)	-	(103.637.452)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	3.850.241.221	173.901.096	(1.317.785.874)	2.706.356.443
Esas faaliyet karı	4.749.877.350	(208.218.667)	(1.475.550.760)	3.066.107.923
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.272.736.195	-	-	1.272.736.195
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	6.022.613.545	(208.218.667)	(1.475.550.760)	4.338.844.118
Finansman gelirleri/giderleri, net	334.843.118	(16.608.620)	-	318.234.498
Parasal kayıp/kazanç	(1.688.343.851)	115.111.029	(198.847.684)	(1.772.080.506)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	4.669.112.812	(109.716.258)	(1.674.398.444)	2.884.998.110
Vergi gideri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	53.639.140	-	53.639.140
Dönem karı / (zararı)	4.669.112.812	(56.077.118)	(1.674.398.444)	2.938.637.250

1 Ocak - 31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı	5.472.599.689	1.132.907.805	(381.607.649)	6.223.899.845
Hasılat				
Satışların maliyeti (-)	(2.716.957.006)	(1.432.488.846)	766.211.026	(3.383.234.826)
Brüt kar	2.755.642.683	(299.581.041)	384.603.377	2.840.665.019
Genel yönetim giderleri (-)	(60.766.768)	(45.289.228)	-	(106.055.996)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(126.035.519)	(31.756.369)	-	(157.791.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	6.851.755.607	(45.272.009)	-	5.679.669.633
Esas faaliyet karı	9.420.596.003	(421.898.647)	384.603.377	8.256.486.768
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	481.779.311	-	-	481.779.311
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	9.902.375.314	(421.898.647)	384.603.377	8.738.266.079
Finansman gelirleri/giderleri, net	338.238.605	(48.473.289)	-	296.249.131
Parasal kayıp/kazanç	(919.351.611)	58.481.965	-	(857.502.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	9.321.262.308	(411.889.971)	384.603.377	8.177.013.068
Vergi gideri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	6.790.564	-	6.790.564
Dönem karı / (zararı)	9.321.262.308	(405.099.407)	384.603.377	8.183.803.632

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2023				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	11.195.624.913	399.349.396	88.990.452	11.683.964.761
Cari olmayan / Duran varlıklar	27.253.243.092	154.917.777	(904.730.055)	26.503.430.814
Toplam varlıklar	38.448.868.005	554.267.173	(815.739.603)	38.187.395.575

31 Aralık 2023				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm -otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	2.292.345.310	552.988.725	(7.004.651)	2.838.329.384
Uzun vadeli yükümlülükler	1.226.155.251	58.744.436	-	1.284.899.687
Özkaynaklar	35.042.177.092	(172.667.602)	(805.342.986)	34.064.166.504
Toplam kaynaklar	38.560.677.653	439.065.559	(812.347.637)	38.187.395.575

31 Aralık 2022				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	10.375.713.708	258.534.554	(93.753.770)	10.647.227.941
Cari olmayan / Duran varlıklar	24.198.862.179	131.047.319	(782.919.879)	23.381.306.445
Toplam varlıklar	34.574.575.887	389.581.873	(876.673.649)	34.028.534.386

31 Aralık 2022				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	2.385.480.076	291.639.904	958.351.501	2.697.728.645
Uzun vadeli yükümlülükler	1.749.031.949	105.026.849	755.581.280	1.922.087.819
Özkaynaklar	30.440.063.862	(7.084.880)	10.786.161.960	29.408.717.922
Toplam kaynaklar	34.574.575.887	389.581.873	12.500.094.741	34.028.534.386

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	386.358	6.805
Bankadaki nakit	637.019.718	1.945.922.926
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	564.456.575	1.835.793.891
- Vadesiz mevduatlar	72.563.142	110.129.036
Diğer hazır değerler	9.277.450	2.584.507
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	646.683.526	1.948.514.238
Reeskont (-)	(20.794.063)	(4.421.690)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	625.889.463	1.944.092.548

Grup’un 31 Aralık 2023 itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Avro	2 Ocak 2024	1,75-2,15	234.416.243
Türk Lirası	2 Ocak 2024 - 25 Mart 2024	40,00-70,00	297.230.455
ABD Doları	2 Ocak 2024 - 30 Ocak 2024	2,25	32.809.877
Toplam			564.456.575

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Avro	3 Ocak 2023	1,25-2,50	1.458.760.581
Türk Lirası	3 Ocak 2023 – 5 Şubat 2023	6,00-27,00	310.691.915
ABD Doları	3 Ocak 2023 – 5 Şubat 2023	0,10-4,00	66.341.395
Toplam			1.835.793.891

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-90 gün arasındadır (31 Aralık 2022: 3 ile 35 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	140.000.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	913.359.088	980.811.075
Uzun vadeli borçlanmalar	1.241.457.904	1.892.047.714
Toplam	2.294.816.992	2.872.858.789

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

Finansal borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	2.294.816.992	2.872.858.789
Toplam	2.294.816.992	2.872.858.789

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	1.053.359.088	980.811.075
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	606.213.344	182.481.806
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	635.244.560	1.709.565.908
Toplam	2.294.816.992	2.872.858.789

	2023	2022
1 Ocak	2.872.858.789	984.975.862
Alınan finansal borçlar	1.013.724.624	1.436.152.053
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(462.432.839)	(181.309.149)
Parasal kazanç/kayıp	(1.129.333.582)	633.040.023
31 Aralık	2.294.816.992	2.872.858.789

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2023	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-31,00	1.053.359.088	1.241.457.904
Toplam		1.053.359.088	1.241.457.904

		31 Aralık 2022	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-18,50	980.811.075	1.892.047.714
Toplam		980.811.075	1.892.047.714

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	300.039.340	95.575.817
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	29.443.304	28.075.822
Şüpheli ticari alacaklar	13.952.586	10.936.472
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(13.952.586)	(10.936.472)
Toplam	329.482.644	123.651.639

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(10.936.472)	(8.226.768)
Dönem içi artış	(3.016.114)	(2.709.704)
Kapanış bakiyesi	(13.952.586)	(10.936.472)

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	-	15.947.870
Kapanış bakiyesi	-	15.947.870

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	269.343.946	466.752.190
Gider tahakkukları	1.328.877	38.907.081
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(20.982)
Toplam	270.660.089	505.638.289

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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	2.012.524	13.873.888
Verilen depozito ve teminatlar	795.872	682.355
Diğer	2.306.709	3.526.628
Toplam	5.115.105	18.082.871

(*) Özak-Yeniğün-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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergiler (*)	14.769.976	6.629.108
Alınan depozito ve teminatlar (**)	13.375.276	43.889.597
Diğer	70.913	27.751
Toplam	28.216.165	50.546.456

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	7.891.815	7.878.871
Toplam	7.891.815	7.878.871

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

8. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devam eden proje stokları (*)	3.330.997.079	3.150.564.660
Tamamlanan proje stokları (**)	2.413.803.217	17.990.974
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	25.589.094	9.961.610
Kısa vadeli stoklar	5.770.389.390	3.178.517.244

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

(**) Grup’un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayatıpe süit projesi, Göktürk 1 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

Stoklar	2023	2022
Açılış	3.178.517.244	2.471.067.356
Girişler, net	223.377.146	707.449.888
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	2.368.495.000	-
31 Aralık	5.770.389.390	3.178.517.244

Grup, 25 Ekim 2023, 11 Ekim 2023 ve 10 Ağustos 2023 tarihlerinde sırasıyla Bağcılar, Göktürk (201/1) ve Balmumcu lokasyonlarındaki arsaları için inşaat ruhsatlarının alımlarını gerçekleştirmiştir. İlgili arsalar üzerinde gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, inşa edilmesi ve satılması planlanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.663.663.101 TL tutarındaki stokların tamamı elde etme ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2022: 3.178.517.244 TL). 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda stoklara giriş tutarının tamamı Göktürk 2 projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 707.449.888 TL).

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları (*)	1.927.351.852	1.755.439.146
Gelecek aylara ait giderler	35.394.096	5.955.130
Toplam	1.962.745.948	1.761.394.276

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup’un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	6.703.810	12.170
Verilen depozito ve teminatlar	1.118.174	-
Toplam	7.821.984	12.170

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	1.120.323.976	919.527.451
Gelecek aylara ait gelirler (**)	232.197.556	167.111.594
Toplam	1.352.521.532	1.086.639.045

(*) 31 Aralık 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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	26.275.298	18.325.549
Toplam	26.275.298	18.325.549

(*) 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. Değişken bir bedel söz konusu değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	162.964.152	137.835.579
İş avansları	29.019	51.144
Diğer	1.891	-
Toplam	162.995.062	137.886.723

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	786.916	2.787.113
Toplam	786.916	2.787.113

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihinde uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
Detuyap A.Ş. (*)	-	-	22,22	80.058
Betuyab A.Ş. (*)	-	-	2,04	1.937.991
Toplam		-		2.018.049

(*) Kesin tahsis ön şartı olan devlet tarafından zorunlu üyelik için kurulan ön birliklerdir. Cari dönem itibarıyla kar zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Herhangi bir finansal faaliyeti bulunmamaktadır.

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer değişimi	31 Aralık 2023
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	355.443.795	181.086.195	536.529.990
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	526.445.230	31.350.392	557.795.622
ETF - Yatırım Fonları	136.455.267	383.264.436	519.719.703
<i>İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	291.573.040	616.551.200	908.124.240
Eurobond	102.381.416	60.483.973	162.865.389
Toplam	1.412.298.750	1.272.736.195	2.685.034.945

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	31 Aralık 2022
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	854.359.803	1.605.028	855.964.831
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	745.387.077	64.414.566	809.801.643
ETF-Yatırım Fonları	287.249.851	363.472.568	650.722.419
<i>İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	983.694.790	45.401.978	1.029.096.768
Eurobond	107.955.989	6.885.171	114.841.160
Toplam	2.978.647.508	481.779.311	3.460.426.821

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	6.477.030.230	10.186.022.087	16.663.052.317
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	747.774.633	1.705.851.671	2.453.626.304
İlaveler	762.315.083	715.487.448	1.477.802.531
Transfer(*)	(2.368.495.000)	-	(2.368.495.000)
31 Aralık 2023	5.618.624.946	12.607.361.204	18.225.986.150
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	4.256.632.314	6.357.452.162	10.614.084.476
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	2.220.397.916	3.402.026.484	5.622.424.400
İlaveler	-	426.543.441	426.543.441
31 Aralık 2022	6.477.030.230	10.186.022.087	16.663.052.317

(*) Balmumcu Arsa 1.118.430.000 TL, Bağcılar Arsa 437.640.000 TL ve Göktürk Arsa (201 No’lu Ada) 812.425.000 TL tutarındaki varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından stoklar hesabına transfer edilmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 29 Kasım 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 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 pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	3.661.435.000	3.178.471.171
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	3.066.200.000	2.618.677.971
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	2.646.000.000	2.484.776.840
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	1.858.208.150	1.500.983.904
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.521.400.000	1.483.243.705
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.098.525.000	1.080.147.981
Balmumcu Arsa (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	1.100.551.822
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.173.426.000	1.057.173.682
Göktürk Arsa (201 No’lu Ada) (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	813.154.755
Göktürk Arsa (198 No’lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	83.395.000	80.096.155
Bağcılar Arsa (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	463.721.979
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	588.110.000	458.398.486
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	460.762.000	343.653.864
Kemer Arsa (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.233.675.000	-
Topkapı Arsa (**)	Pazar Yaklaşımı	2	834.850.000	-
Toplam			18.225.986.150	16.663.052.315

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

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

(***) Grup, Balmumcu Arsa, Göktürk Arsa (201 No’lu Ada), Bağcılar Arsa gayrimenkullerini 2023 yılı içerisinde yapı ruhsatı alınması nedeniyle stoklar hesabına sınıflanmıştır.

Grup, 522.327.230 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2022: 895.230.915 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 45.682.204 TL’dir (31 Aralık 2022: 22.698.989 TL).

31 Aralık 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 yer alan “Yedi katlı B.A.K atölye binası ve arsası” niteliğindedir.

29 Aralık 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 binanın birim satış değeri 41.477 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 3.661.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak 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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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 29 Aralık 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 55.774 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 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 %75 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.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Kullanılan yöntemle söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 2.646.000.000 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. İndirgeme oranının %30 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.098.525.000 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 taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 588.110.000 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı 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 T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 1.858.208.150 TL olarak belirlenmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akçay Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu "Tarla" nitelikli parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.875 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altıncı Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 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. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.163,81 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 A.Ş. payı 2.700,55 m²’dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 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 30.880 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkeya Mahallesi’nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan “Orman” nitelikli. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 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 6.156,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 435.282.000 TL olarak belirlenmiştir. Parsel üzerindeki 25.480.000 TL’lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 460.762.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m² birim pazar değerlerinin 9.000 TL – 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Kemer Arsa

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 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.233.675.000 TL olarak belirlenmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı “Arsa” nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı “Yol” nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 834.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13.

MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2023	554.780	6.886.008.863	55.087.492	5.334.609	168.620.756	88.413.166	7.204.019.666
Alımlar	-	-	36.107	-	6.617.299	36.777.587	43.430.993
Maddi duran varlık değer artışı	-	1.709.248.738	-	-	-	-	1.709.248.738
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	554.780	8.595.257.601	55.123.599	5.334.609	175.238.055	125.190.753	8.956.699.395
1 Ocak 2023	(321.283)	(441.890.188)	(26.081.575)	(3.604.709)	(104.815.298)	-	(576.713.055)
Dönem gideri	(89.902)	(191.246.801)	(4.171.774)	(461.077)	(18.393.478)	-	(214.363.031)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	(411.185)	(633.136.989)	(30.253.349)	(4.065.786)	(123.208.776)	-	(791.076.086)
31 Aralık 2023 net defter değeri	143.595	7.962.120.612	24.870.250	1.268.823	52.029.279	125.190.753	8.165.623.309
	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2022	554.780	5.684.273.448	28.604.823	5.103.688	124.844.845	88.413.166	5.931.794.750
Alımlar	-	-	26.482.669	230.921	44.011.909	-	70.725.499
Maddi duran varlık değer artışı	-	1.201.735.415	-	-	-	-	1.201.735.415
Çıkışlar	-	-	-	-	(235.998)	-	(235.998)
31 Aralık 2022	554.780	6.886.008.863	55.087.492	5.334.609	168.620.756	88.413.166	7.204.019.666
1 Ocak 2022	(231.381)	(408.665.257)	(25.316.383)	(3.271.970)	(95.509.695)	-	(532.994.686)
Dönem gideri	(89.902)	(33.224.931)	(765.193)	(332.739)	(9.305.603)	-	(43.718.369)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022	(321.283)	(441.890.188)	(26.081.575)	(3.604.709)	(104.815.298)	-	(576.713.055)
31 Aralık 2022 net defter değeri	233.497	6.444.118.675	29.005.917	1.729.900	63.805.458	88.413.166	6.627.306.611

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

31 Aralık 2023 sonu itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde yer alan binalar gelir indirgeme ve maliyet yöntemi kullanılarak seviye 3 olarak takip edilmektedir.

Grup’un gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 142.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2023	58.017.802	58.017.802
Alımlar	1.806.179	1.806.179
Transferler	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	59.9823.981	59.823.179
1 Ocak 2023	(9.437.623)	(9.437.623)
Dönem gideri	(3.747.744)	(3.747.744)
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	(13.185.367)	(13.185.367)
31 Aralık 2023 net defter değeri	46.638.615	46.638.615

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2022	51.364.101	51.364.101
Alımlar	6.653.701	6.653.701
Transferler	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	58.017.802	58.017.802
1 Ocak 2022	(6.968.606)	(6.968.606)
Dönem gideri	(2.469.017)	(2.469.017)
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2022	(9.437.623)	(9.437.623)
31 Aralık 2022 net defter değeri	48.580.180	48.580.180

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15.

KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin/kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı ^(*)	708.692.103	431.839.924
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	708.692.103	431.839.924

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu ^(*)	-	-	708.692.103	-	-	431.839.924
Toplam	-	-	708.692.103	-	-	431.839.924

^(*)31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin 312.120.000 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, 190.498.000 TL'si Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.'ye, 122.211.000 TL'si ilgili belediye ve bakanlıklara, 42.082.000 TL'si vergi dairelerine, 14.400.000 TL'si icra daireleri ve mahkemelere, 11.400.000 TL'si elektrik ve gaz abonelikleri için güvence bedeli olarak ilgili özel kurumlara verilmiştir.

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden toplam 352 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 36.197.088 TL'dir ve 6.537.729 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 5.086.722 TL) Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

Dava karşılıkları	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	5.086.722	5.354.765
Dönem gideri, net	1.451.007	(268.043)
Kapanış bakiyesi	6.537.729	5.086.722

Faaliyet Kiralamaları

Grup, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Grup'un faaliyet kiralamalarından elde etmeyi beklediği gelirler aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan az	900.000.000	510.000.000
1 ile 5 yıl arası	4.392.000.000	2.488.800.000
5 yıldan fazla	1.080.000.000	612.000.000
Toplam	6.372.000.000	3.610.800.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.313	47,22	343.752.157
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	189.054.078
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	182.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	13.193.765
Nominal sermaye	100,00	1.456.000.000	100,00	728.000.000

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sermaye düzeltme farkları	3.131.484.715	2.818.714.023
Toplam	3.131.484.715	2.818.714.023

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 dağıtımına 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in 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.

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 artırımını 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 dağıtımına 27 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in 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. Şirket'in yeni sermayesi 28 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 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	25,00	364.000.000	25,00	182.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 Şirket'in, 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 artırımını, 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 Nisan 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; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022-2026 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728.000.000 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.

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	5.290.317.428	3.131.484.715	(2.158.832.713)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	339.787.660	1.517.069.005	1.177.281.345
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.462.869.018	651.163.281	(4.811.705.737)

Paylara ilişkin primler

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya aynı sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından toplam 3.364.272.20 TL payın geri alımı yapılmıştır.

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.

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, Grup esas sözleşmesinde yer alan ve kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı dağıtımını gerçekleştirmektedir.

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	1.709.248.738	1.201.735.415
Aktüeryal kayıp fonu	15.468.191	7.905.597
Toplam	2.926.452.344	1.209.641.012

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin yükümlülüğü karşılığı - Kısa vadeli	3.636.648	3.594.970
Kıdem tazminatı karşılığı - Uzun vadeli	9.274.670	3.835.695
Toplam	12.911.318	7.430.665

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	3.594.970	3.856.163
Dönem içinde ayrılan karşılık	41.678	40.120
Karşılık iptali	-	(221.073)
Toplam, 31 Aralık	3.636.648	3.594.970

Grup, Türk İş Kanunu’na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Net iskonto oranı	%1	%0,93
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.835.695	397.051
Faiz maliyeti	1.350.590	420.610
Hizmet maliyeti	3.186.709	722.184
Ödemeler	(6.000.532)	(3.657.512)
Aktüeryal kayıp	(10.083.459)	(9.881.997)
Parasal kazanç / (kayıp)	16.985.667	15.835.349
Toplam, 31 Aralık	9.274.670	3.835.695

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	2.941.966.408	8.183.771.486
Pay başına kazanç	2,02	5,62

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Otelcilik geliri	1.011.712.389	760.462.999
Konut ve ofis satışları	585.313.390	4.719.910.738
Kira geliri	522.327.230	895.230.915
Satış iskontoları (-) (*)	(41.735.330)	(161.067.489)
Diğer gelirler (**)	80.317.950	9.362.682
Toplam	2.157.935.629	6.223.899.845

(*) Dükkan kirası, oda, yemek ve içecek gelirlerine dair indirimleri içermektedir.

(**) Aidat gelirleri, yönetim hizmet gelirleri ve vade farkı gelirlerini içermektedir.

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	368.944.295	245.212.597
Amortisman ve itfa payları giderleri	218.098.424	64.161.967
Yiyecek içecek giderleri	171.246.707	171.711.673
Büyükalya tesis maliyetleri	162.428.642	161.243.323
Vergi ve harç giderleri	122.844.589	33.694.398
İşletme malzemesi giderleri	110.251.865	331.320.394
Satılan stok maliyeti	98.115.546	2.221.436.356
Danışmanlık gideri	93.843.746	9.538.170
Enerji giderleri	63.249.536	69.163.572
Aidat giderleri	43.810.754	10.692.506
Bakım onarım giderleri	30.968.531	31.147.007
Sigorta giderleri	5.692.458	4.227.497
Diğer (*)	51.434.414	29.685.366
Toplam	1.540.929.507	3.383.234.826

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla 51.434.414 TL tutarındaki diğer giderler işletme temizlik giderleri, misafir ağırlama temsil giderleri ve komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri	153.617.190	106.055.996
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	103.637.452	157.791.888
Toplam	257.254.642	263.847.884

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Reklam giderleri	70.197.110	80.253.633
Personel giderleri	19.444.120	12.463.740
Seyahat giderleri	6.304.337	5.095.211
Danışmanlık giderleri	2.323.382	880.766
Ofis giderleri	1.771.554	8.515.704
Stok daire aidat gideri	190.461	3.422.510
Vergi ve harçlar	143.041	41.296.505
Amortisman giderleri	-	234.953
Haberleşme giderleri	774.711	243.599
Diğer	2.488.736	5.385.267
Toplam	103.637.452	157.791.888

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	81.108.093	39.849.883
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	34.572.237	42.390.970
Ofis giderleri	14.865.636	4.408.957
Vergi ve harçlar	8.226.819	2.943.109
Ulaşım giderleri	2.671.094	2.146.918
Amortisman giderleri	12.351	5.663.153
Diğer	12.160.960	8.653.006
Toplam	153.617.190	106.055.996

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değeri artışı (Not 12)	2.453.626.304	5.622.424.400
Kambiyo karları (*)	262.548.472	122.882.101
Konusu kalmayan karşılıklar	575.114	1.209.544
Diğer	293.439.831	119.674.052
Toplam	3.010.189.721	5.866.190.097

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kambiyo zararları	263.694.512	171.926.145
Karşılık giderleri	3.016.114	2.709.704
Reeskont faiz giderleri	-	637.353
Diğer	37.122.652	11.247.262
Toplam	303.833.278	186.520.464

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değeri kazançları	1.241.385.803	417.364.745
KKM faiz gelirleri	31.350.392	64.414.566
Toplam	1.272.736.195	481.779.311

23. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz gelirleri	304.576.386	161.067.927
Kur farkı gelirleri	556.755.302	623.605.218
Toplam	861.331.688	784.673.145
Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	453.411.126	366.301.755
Kur farkı gideri	89.686.064	121.040.232
Türev araçlardan finansal giderler	-	1.082.026
Toplam	543.097.190	488.424.014

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO’nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup’un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS’ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

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. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

Grup’un bağlı ortaklıklarının vergi oranları %25 dir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	(4.050.096)	(2.995.642)
Toplam	(4.050.096)	(2.995.642)

(*) Peşin ödenen vergi ve fonlar Grup’un dönem içerisinde vadeli mevduat gelirlerine ilişkin ödediği stopajlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zarar tablosunda yansıtılan vergi giderinin analizi aşağıda sunulmuştur:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vergi öncesi kar	2.884.998.110	8.177.013.068
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri (%25)	(721.249.528)	(2.044.253.267)
Vergiden muaf gelirler	1.170.179.346	2.330.315.577
İndirimler	(441.675.382)	(316.992.186)
Diğer	46.384.704	37.720.440
Vergi geliri	53.639.140	6.790.564

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	53.639.140	6.790.564
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	53.639.140	6.790.564
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(2.520.865)	(1.976.400)
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	51.118.275	4.814.164

Ertelenmiş Vergi

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

Grup’un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS’ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup’un Türkiye’de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %25’dir.

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.

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılmamış mali zararı bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(33.571.466)	(5.886.621)
Varlıkların itfa farkları	(20.776.863)	6.213.237
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.723.437)	(84.683)
Kısa vadeli borçlanmalar	71.083	(3.363.375)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(624.096)	(320.189)
Dava karşılıkları	(395.010)	(151.349)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(76.512)	(172.537)
Peşin ödenmiş giderler	265.280	-
Stoklar	203.541	-
Diğer	53.640	(668.033)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(56.573.840)	(4.433.550)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara borçlar	-	-	-	53.911.935	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	38.036.606	-	26.687.528	-	-	-
Yeditepe Emlak	11.580	-	-	-	-	-
ZYL Gayrimenkul	11.580	-	-	-	-	-
Oro Enerji	11.580	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	79.396.699	12.082.861	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	18.450	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	10.156.441	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	1.514.610	-	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	671	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	303	-	-	-
Toplam	38.071.346	79.396.699	50.460.864	53.911.935		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli ticari	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.	12.352.561	-	5.548.566	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.082.390	297.288	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	17.499	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	763.426	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	45.808.115	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	349.724	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	1.131.480	-	-	-
Toplam	15.461.199	297.288	53.601.311	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2023						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz Giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	287.814.197	-	-	-	4.686.835	1.742.815	30.343
Özak Global Holding A.Ş.	52.199.869	-	7.786.791	-	4.878.157	-	21.962.705
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.254.038	-	-	-	15.971.960	22.990.183	37.152.794
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	1.563.889	26.763.426
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	161.450
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	690.588	-	-	-	38.048	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.908.192	-	-	-	169.472
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	-	-	80.532	-	-
Oro Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	38.048	-	-
Yeditepe Emlak	-	-	-	-	38.048	-	-
Özak Kültür Sanat Vakfı	-	-	-	-	-	592.517	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	38.048	-	-
Toplam	392.958.692	-	10.694.984	-	25.769.677	26.889.404	86.240.1910
	1 Ocak – 31 Aralık 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz Giderleri	Sabit kıymet alımı	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	188.376.107	-	-	-	1.367.246	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	19.167.697	-	-	-	32.192.635	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	6.127.115	119.831	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	2.648.797	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	8.585.888	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	1.893.904	-	-	-	-	-
Toplam	216.319.715	2.013.735	8.585.888	-	33.559.881	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.586.407	1.597.685
Toplam	1.586.407	1.597.685

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler, Grup'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- faiz oranı riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

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.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	4.123.229.071	4.619.816.464
Hazır değerler	(3.331.718.471)	(5.408.941.059)
-Nakit ve nakit benzerleri	(646.683.526)	(1.948.514.238)
-Finansal yatırımlar	(2.685.034.945)	(3.460.426.821)
Net yükümlülük	791.510.600	(789.124.595)
Özkaynaklar	34.068.634.021	29.175.878.621
Toplam kaynak	34.860.144.621	28.386.754.026
Net yükümlülük / kaynak oranı	%2,27	(%2,78)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	38.071.346	329.482.644	79.396.699	5.115.105	637.019.718	2.685.034.945	3.748.361.493
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	81.652.000	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.071.346	329.482.644	79.396.699	5.115.105	637.019.718	2.685.034.945	3.748.361.493
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	13.952.586	-	-	-	-	13.952.586
- Değer düşüklüğü (-)	-	(13.952.586)	-	-	-	-	(13.952.586)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	15.461.199	123.651.639	-	18.082.871	1.945.922.926	3.460.426.821	5.563.545.456
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	110.590.000	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.461.199	123.651.639	-	18.082.871	1.945.922.926	3.460.426.821	5.563.545.456
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	10.936.472	-	-	-	-	10.936.472
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.936.472)	-	-	-	-	(10.936.472)
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup’a finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup’un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup’a finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup’un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir;

31 Aralık 2023						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.294.816.992	3.140.237.797	156.353.649	893.054.107	2.090.830.041	-
Ticari borçlar	321.120.953	321.120.996	321.120.996	-	-	-
Diğer borçlar	82.128.100	82.128.100	82.128.100	-	-	-

31 Aralık 2022						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.872.858.789	2.914.689.413	643.376.603	911.735.559	1.359.577.251	-
Ticari borçlar	559.239.600	559.239.600	559.239.600	-	-	-
Diğer borçlar	50.546.456	50.546.456	50.546.456	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup’un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduatlar	564.456.575	1.835.793.891
Finansal yatırımlar	2.685.034.945	3.460.426.821
Finansal borçlar	924.792.580	1.175.274.351

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihler, itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,75-2,15	40,00-70,00	1,25-2,50	6,00-27,00
Pasifler				
Alınan Krediler		9,50-31,00		8,25-18,50

Grup’un faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	2023	2022
3 aydan kısa	79.952.385	-
3 - 12 ay arası	444.577.960	-
1 - 5 yıl arası	400.262.235	1,175,274,351
Toplam	924.792.580	1,175,274,351

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Varlıklar	1.558.671.250	260.251.910
Yükümlülükler	(188.252.873)	(13.604.593)
Net bilanço pozisyonu	1.370.418.377	246.647.317

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal finansal varlıklar	1.575.267.247	268.941	332	32.233.718	18.919.546
2-Toplam varlıklar	1.575.267.247	268.941	332	32.233.718	18.919.546
3-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(190.217.057)	(199.600)	-	(1.790.038)	(3.992.405)
5-Diğer borçlar	(5.509.188)	-	-	(187.144)	-
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(5.509.188)	-	-	(187.144)	-
7-Toplam yükümlülükler	(195.726.245)	-	-	(1.977.182)	(3.992.405)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	1.379.541.002	69.341	332	30.256.536	14.927.141

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-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
5-Diğer borçlar	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(5.509.188)	-	-	-	-
7-Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	-	-	(55.100)	(630.769)
8-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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. 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'luk kur değışiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır.

Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 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	178.139.592	(178.139.592)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	178.139.592	(178.139.592)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	97.247.040	(97.247.040)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	97.247.040	(97.247.040)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	519.249	(519.249)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	519.249	(519.249)
İsviçre Frangı'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
10- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	2.322	(2.322)
11- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
12- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	2.322	(2.322)
Toplam (3+6+9+12)	275.908.203	(275.908.203)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. 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+12)	50.809.740	(50.809.740)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Grup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değeri ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup’un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.685.034.945	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	15.579.986.150	2.646.000.000
Toplam	-	18,265,021,095	2.646.000.000
31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.460.426.821	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	14.178.275.475	2.484.776.840
Toplam	-	17.638.702.296	2.484.776.840

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2023	2022
Açılış	2.484.776.840	910.535.598
Değerleme farkı	161.223.160	1.574.241.242
Toplam	2.646.000.000	2.484.776.840

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerleme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27

FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	%10	366.143.500	(366.143.500)
Bodrum Arsa	8.875	%10	306.620.000	(306.620.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	%10	185.821.162	(185.821.162)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	%10	152.140.000	(152.140.000)
Bayrampaşa Bina	56.976	%10	109.852.500	(109.852.500)
Aydın Didim Arsa	7.164	%10	117.342.600	(117.342.600)
Büyükyalı Ofis	131.070	%10	58.811.000	(58.811.000)
Antalya Demre Arsa	6.157	%10	46.076.200	(46.076.200)
Göktürk Arsa (198 No’lu Ada)	30.880	%10	8.339.500	(8.339.500)
Kemer Arsası	4.665	%10	123.367.500	(123.367.500)
Topkapı Arsası	49.121	%10	83.485.000	(83.485.000)
Toplam			1.557.998.962	(1.557.998.962)

31 Aralık 2022	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina	21.852	%10	192.900.000	(192.900.000)
Bodrum Akıyılar	4.600	%10	158.926.400	(158.926.400)
Büyükyalı Ticari Alanlar	73.512	%10	91.094.045	(91.094.045)
Güneşli Bina	51.959	%10	90.017.400	(90.017.400)
Bayrampaşa Bina	33.999	%10	65.553.700	(65.553.700)
Balmumcu Arsa	80.000	%10	66.792.000	(66.792.000)
Aydın Didim Arsa	3.917	%10	64.159.400	(64.159.400)
Göktürk 201	10.967	%10	49.350.000	(49.350.000)
Büyükyalı Ofis	62.002	%10	27.820.000	(27.820.000)
Bağcılar Arsa	42.117	%10	28.143.081	(28.143.081)
Antalya Demre Arsa	3.175	%10	22.448.000	(22.448.000)
Toplam			857.204.026	(857.204.026)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27

FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(42.229.000) 45.200.000
Kira artış oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	33.565.000 (32.204.000)
Doluluk oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	10.026.000 (10.292.000)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(24.861.000) 26.571.000
Kira artış oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	25.565.000 (24.355.000)
Doluluk oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	5.885.000 (6.027.000)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(743.000.000) 881.000.000
Oda Ücreti	1 EUR arttığında 1 EUR azaldığında	156.796.000 (156.800.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	670.956.500 (670.960.300)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(230.773.000) 258.530.000
Oda Ücreti	25 TL arttığında 25 TL azaldığında	65.352.000 (65.352.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	66.979.000 (66.979.000)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

- 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**
- Grup’un, KGK’nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.471.550	906.235
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	-
Toplam	2.471.550	906.235

- 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Grup’un portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin Yapı Ruhsatı 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.261.547.459	5.187.918.460
Gayrimenkuller gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	32.392.215.949	26.436.924.417
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	343.008.033	725.280.103
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		2.563.906.212	2.224.452.907
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	38.560.677.653	34.574.575.887
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.990.862.374	2.550.684.989
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	35.042.177.092	30.440.063.862
Diğer kaynaklar		1.527.638.187	1.583.827.036
Toplam kaynaklar (Yükümlülük Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	38.560.677.653	34.574.575.887

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	570.923.400	401.252.653
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	682.585.092	773.416.365
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	1.564.273.029
C1. Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	343.008.033	723.798.723
J. Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	418.562.100	688.307.943
K. Üzerinde proje geliştirilecek, Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	554.413.200	486.382.519

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 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)	%84	%76	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%9	%17	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%2	%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	%7	%11	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%1	%1	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%1	%1	%10 en fazla

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.